جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر

شعبة الحقوق تخصص: قانون أعمال

بعنوان:

الحجز التنفيذي على العقار

إعداد الطالبة:

إيمان سايغي

إشراف الأستاذ:

فريد عيسوس

لجنة المناقشة:

1- الأستاذة عزيزة لرقط	جامعة العربي بن مهيدي	أستاذ مساعد أ	رئيسا
2- الأستاذ فريد عيسوس	جامعة العربي بن مهيدي	أستاذ مساعد أ	مشرفا ومقررا
3- الأستاذة جميلة زايدي	جامعة العربي بن مهيدي	أستاذ مساعد ب	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية

2014 -2015

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة و وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف "عيسوس فريد "الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عونا لنا في إتمام هذا ا البحث .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من أقرن الله توحيده بطاعتهما "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا "

إلى المرأة الصامدة ورائي إلى من تتبعت خطاي كظلي فكانت سر نجاحي،ورمز فلاحي وأقوى سلاحي.

إلى التي كانت ولازالت وستظل مثلي الأعلى في الحياة.

إليك يا أمي يا من جعل الله الجنة تحت قدميك الطاهرتين حفظك الله.

إلى الروح التي خلدت في وجداني إلى أبي العزيز رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى من تقاسمت معهم حلو الحياة و مرها إلى أخواتي الأعزاء: خوله،راضية ،سهام،حنان وفقهم الله وذلل الصعاب أمامهم.

إلى كل الأقرباء و الأحباء

إلى كل زميلاتي بكلية الحقوق تخصص "قانون الأعمال" دفعة2014-2015

مقدمة

كانت القوة في المجتمعات البدائية هي التي تخلق الحق وكانت هي التي تحميه حيث كان يتحدد مقدار ما للحق من حماية بقدر ما لصاحبه من قوة، كما أن و من المسلم به أن العقار ثروة لا تزول وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان و غرس فيه غريزة حب المال و التملك، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و معقدة، هذا ما دفع بالدول إلى وضع قاعدة أساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه.

ومعنى هذه القاعدة أن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستفي حقه، فالتنفيذ في المجتمعات المعاصرة أصبح يتم تحت إشراف القضاء ورقابته، وذلك من أجل حماية حقوق المدين من تعسف الدائن وكذلك ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه من المدين الممتنع و المماطل عن الوفاء بالدين .

كما أن المشرع قد خص الحجز على العقار بعدة إجراءات، تتميز بنوع من التعقيد و الشكلية تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدينه من المحكمة المختصة و تبليغه للمدين و إنذاره بدفع ما في ذمته من دين، لتنتهي بقيد أمر الحجز هذا بالمحافظة العقارية ليتم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء .

ودور القضاء في العصر الحديث لم يعد مقتصرا على إصدار الأحكام القضائية في الخصومات التي تعرض عليه، بل أصبح ممتدا إلى غاية تنفيذ تلك الأحكام تنفيذا عادلا و سليما وفقا لما رسمه القانون .

و التنفيذ الجبري على أنواع، فهناك التنفيذ المباشر و هناك التنفيذ غير المباشر، و في اصطلاح الفقه الإجرائي فإن التنفيذ المباشر هو التنفيذ العيني و مثاله التزام المحكوم عليه (المدين) بتسليم شيء معين للمحكوم له (الدائن). و التنفيذ المباشر هو الأصل، لكن إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن فهنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي له بالتعويض، و إذا امتنع المدين عن التنفيذ يتم تنفيذ هذا الحكم

بالطريق الجبري و القهري ضد المدين المحكوم عليه الممانع و المماطل، و ذلك بطريق الحجز على أمواله، و هذا هو الطريق غير المباشر .

و الحجز هو وضع المال تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه و استيفاء الدائن لدينه من ثمنه،

و الحجز على نوعين فهناك الحجز التحفظي و هناك الحجز التنفيذي. و الحجز التنفيذي هو الآخر على نوعين و هو يختلف باختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه كما يختلف بكونه في حيازة المدين أم في حيازة الغير، حيث أنه قد يقع هذا الحجز التنفيذي على المنقول أو على العقار و هذا الحجز الأخير هو الذي يهمنا في دراستنا هذه .

و قد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز التنفيذي على العقار في الباب الخامس. الفصل الخامس تحت عنوان الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة . و قد نظم المشرع الجزائري الحجز على العقار في المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

و تظهر أهمية موضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري من خلال عدة أسباب أهمها:

- أصبح العقار في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد ويلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية و التجارية، و ازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر و أصبح يمثل ثروة طائلة و عملة نادرة وجب على صاحبه المحافظة عليه .

- وقد أحاط المشرع نزع ملكية العقار (حجز العقار) بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة و التعقيد من جهة و بالبطء من جهة أخرى، فالتنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجوز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين و بيعه .

و عليه فإن تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجوز العقارية المطروحة على المحاكم الجزائرية، و ما يترتب عنها من إشكاليات إجرائية و قانونية دفع بنا إلى ضرورة دراسة هذا الموضوع لكون العقار هو أعز ما يملكه الشخص و لا يجوز أبدا التلاعب به أو التساهل في حق فقدانه أو كسبه.

إشكالية الموضوع:

بناءا على ما سبق يتضح لنا أن موضوع "الحجز التنفيذي على العقار" يطرح عدة إشكاليات قانونية نطرحها تباعا كما يلي:

- هل تنتهي مهام وظيفة الدولة في الحماية القضائية بمجرد صدور الأحكام ؟ أم تمتد الحماية القضائية لتتحول إلى حماية تنفيذية والتي هي الصورة العملية للحماية القانونية؟
- وهل القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع و المتعلقة بإجراءات الحجز على العقار هي طريقة سهلة و بسيطة و ميسرة للدائن لإتباعها بغرض حجز عقار المدين ؟ أم هي طريقة معقدة و شاقة ؟
- وهل كان هدف المشرع من خلال هذه الإجراءات المعقدة و الشاقة التي وضعها لحجز العقار هو حماية لحقوق الدائن أم حماية لحقوق المدين؟ أم حاول الموازنة بين حقوق الدائن في أن يستفي حقه وبين حقوق المدين في أن لا يجرد من املاكه و تهدر كرامته

و بما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أقرب القوانين إلى الواقع العملي، بل هو حلقة الوصل بين القانون الموضوعي و الواقع، وإذا كان منهج التأصيل ضرورة علمية، فإن منهج التحليل ضرورة عملية. وعليه يتعين على كل باحث في هذا المجال يرغب في إضافة لبنة جديدة إلى هذا القانون أن يستعين بالمنهجين.

و لذا يقال "أن كل تأصيل مقدمة ضرورية لتحليل جديد، وأن كل تحليل مقدمة ضرورية و منطقية لتأصيل جديد".

وفيما يخص موضوع دراستنا مكنتنا هذه المنهجية من تخطي عقبة العدد الكبير و المتناثر للنصوص القانونية، و هذا العدد الكبير للنصوص القانونية يجد تفسيره في الإجراءات المختلفة الواجب إتباعها في الحجوز .

وقد مكنتنا كذلك من تحديد مختلف مراحل البحث سواء تعلق الأمر بالشروط الموضوعية والشكلية الواجب توافرها حتى نوقع حجز تنفيذي على العقار.

وكذلك مكنتنا هذه المنهجية من البحث و التقصي عن كل ما كتب أو قيل حـــول الموضـــوع قدر ما مكننا من ذلك ظروف البحث و امكانياته .

من خلال عملية البحث في المكتبات و شبكة الأنترنت فقد توصلنا إلى عدد لابأس بـــه مـــن المراجع و المواضيع القريبة من عنوان المذكرة .

- وللإجابة على الإشكاليات السالفة الذكر فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين:
  - نتناول في الفصل الأول النظام القانوني للحجز على العقار .
  - وخصصنا الفصل الثاني لإجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية.

الفصل الأول:

النظام القانوني للحجز على العقار

الفصل الأول: النظام القانوني للحجز على العقار

يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية المدين، لــذلك يتطلب المشرع الجزائري لتوقيع هذا النوع من الحجوز بالإضافة الــى الشــروط التــي تتطلبهــا القواعد العامة في الحجوز التنفيذية و التي تتمثل في أن يكون حائزا لسند تنفيــذي يؤكــد بصــفة نهائية حقه، شرطا إضافيا في الحجز على العقار يتمثل في عدم كفاية المنقولات لــدى المــدين أو عدم وجودها في حالة ما إذا كان الدائن عاديا.

و معظم القواعد الإجرائية المنظمة لحجز العقار و إلى غاية بيعه بالمزاد العلني هي قواعد آمــرة لا يجوز للدائن الحاجز مخالفتها، و يترتب على مخالفتها البطلان النسبي أي أنها قابلة للإبطال مــن الشخص الذي شرعت لمصلحته هذه القاعدة أو تلك، و تسمى هذه المرحلة من مراحل التنفيذ علــى العقار بمرحلة حجز العقار و وضعه تحت يد القضاء و تصفيته من المنازعات الفرعيــة المنصــبة عليه.

و قد يكون العقار المراد حجزه في يد المدين فهنا تتبع إجراءات خاصة بحجز عقار المــدين، و قد يكون هذا العقار في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني، و هنا تتبع إجراءات أخــرى لحجــز هــذا العقار حددها المشرع الإجرائي و نظم معالمها. و بعد أن يتم حجز العقار المراد حجزه، يلزم القانون الدائن الحاجز أن يقوم بتسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها موقع العقار المحجوز. و بعد إنتهاء مرحلة الحجز على العقار من قبل الدائن الحاجز و وضع العقار تحــت يــد القضاء، تأتي مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة و هي مرحلة إعداد العقار للبيع و هي مرحلة إجرائية ممهدة لبيع العقار.

لذا فإننا سنتناول هذا الفصل في مبحثين على التوالي:

* المبحث الأول سنتطرق فيه إلى إجراءات الحجز على العقار و وضع العقار تحت يد القضاء

*المبحث الثاني سنتطرق فيه إلى مرحلة إعداد العقار للبيع.

المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار

كان الأصل في التنفيذ أنه ينصب على الأموال المملوكة للمدين، سواء كانت منقـولات أو عقارات، غير أنه هناك نظام إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار، فقد يكون الحجز على العقـار منصبا على عقار المدين و هو الحالة العادية، وقد يكون الحجز منصبا على عقار غير المدين كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني.

وقد قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول حجز عقـار المـدين، وفي المطلب الثاني حجز عقار غير المدين و في المطلب الثالث نتطرق إلى إجراءات تسـجيل الحجز العقاري بالمحافظة العقارية و الآثار المترتبة على التسجيل.

المطلب الأول: حجز عقار المدين

إن عملية حجز العقار تتطلب منا معرفة إجراءات إستصدار أمـر الحجـز كمـا رسـمها القانون و كما هو معمول به من الناحية التطبيقية و العملية، وكذلك معرفة المحكمة المختصـة بإصدار أمر الحجز، وكذا معرفة البيانات الأساسية الواجب ذكرها وتوافرها في أمر الحجـز، وما هو الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات او أحدها؟ وبعد صدور أمـر الحجـز مـن المحكمة المختصة ووفقا للإجراءات و الشكليات التي يتطلبها القانون يأتي إجراء أخر أوجـب القانون القيام به و هو ضرورة تبليغ أمر الحجز إلى من يجب تبليغه كما سيأتي بيانه لاحقا .

ولذلك سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين، وكل فرع سوف يقسم هو الأخر الى بعـض العناصر لأن منهجية هذا البحث تقتضي ذلك، وسنتناول في الفرع الأول عملية إستصدار أمر الحجز وسنتناول في الفرع الثاني مسألة تبليغ الحجز.

الفرع الاول: استصدار أمر الحجز

سنتعرض في هذا الفرع الى العناصر الأتية و التي سوف نتناولها تباعـا وهـي تعريـف العقار أو تحديد العقار المراد حجزه، و إجراءات استصدار أمر الحجز و المحكمة المختصـة

بإصدار أمر الحجز، و البيانات الأساسية الواجب توافرها في أمر الحجز، والجزاء المترتب على تخلف أحد هذه البيانات[1] .

أولا: تعريف و تحديد العقار محل الحجز -تعريف العقار بصفة عامة:

يعرف بأنه كل شيء ثابت في مكانه و مستقر فيه لا يتحرك منه، و يشغل حيزا معينا لا يتغير فهو عقار بطبيعته.[2]

كما نصت المادة :683 من القانون المدني [3]على أن العقار : <<هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص>>.

ومادام أننا قد عرفنا العقار، فتجب الإشارة هنا الى أن المنقول هو كل ما ليس عقارا، والمشرع الجزائري لم يحدد و لم يبين المنقول، وعبر عنه في نص المادة:683 من القانون المدني << بأنه كل شيء يمكن نقله دون تلف >>فهو منقول.

---

[1]- إسحاق إبراهيم منصور، **نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية**، الطبعة الثانية، (الجزائر : ديوان المطبوعات ، 1990)، ص:260 .

[2]- إسحاق إبراهيم منصور، **نفس المرجع**، ص: 260 .

[3]- قانون رقم 07- 05 مؤرخ في 25ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل و يتمم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 31 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 31 المؤرخة في 13 مايو سنة، 2000.

1-تحديد العقار محل الحجز:

إن العقار المعني بالحجز هو العقار المملوك للمدين أو للكفيل العيني أو الموجود في حيازة الحائز، لذلك فإن إجراءات حجز العقار تنصب على العقار بطبيعته، كالأراضي و ما يوجد بسطحها كالمباني و الأشجار و ما يوجد تحتها كالمحاجر و المناجم.[1]

كما قد ينصب حجز العقار على العقارات بالتخصيص كالمنقولات المخصصة لخدمة العقار و استغلاله كالآلات و التجهيزات الصناعية المخصصة للمصانع، و كالآلات و الجرارات الزراعية المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية، ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص منفردا عن العقار المخصص لخدمته واستغلاله [2] وإذا انفصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص على العقار المخصص لخدمته، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كعقار بالتخصيص ويتم حجزه بطريق حجز الأموال المنقولة[3].

والحجز على العقار يشمل ملكيته الكاملة "الرقبة وحق الانتفاع معا"، ولا يجوز الحجز على حق الاستعمال و حق السكن و حقوق الارتفاق و الحقوق العينية التبعية. كما أنه ليس ثمة ما يمنع من الحجز على الحصة الشائعة في العقار[4]، و هذا تطبيقا للقاعدة القانونية التي نصت عليها المادة :188 من القانون المدني بقولها :<<أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء دينه...>>.

كما أنه لا يوجد ما يمنع من الحجز على ملكية الرقبة وحدها أو حق الانتفاع وحده[5]، و إذا انصب الحجز على أرض دون ذكر البناء الموجود عليها، فلا يعتبر هذا البناء محجوزا مع الأرض بقوة القانون، لأن البناء لا يعتبر عقارا بالتخصيص، لذا يجب التنويه بوجود هذا البناء

---

[1]- أحمد ابو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، الطبعة العاشرة، (مصر: منشأة المعارف، 199)، ص :626.

[2]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص :626 .

[3] - أحمد مليجي، **التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و أحكام النقض**، دون طبعة، (مصر : دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص :762.

[4]- أحمد ابو الوفاء، **المرجع السابق**، ص : 627.

[5]- نصر الدين مروك، **طرق التنفيذ في المواد المدنية** ، دون طبعة،(الجزائر : دار هومة،2005)، ص:196.

فوق الارض في أمر الحجز [1]، وهذا ما نصت عليه المادة :722 الفقــرة الرابعــة مــن قــانون الإجراءات المدنية و الإدارية[2] ، على انها :<<وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلــوب حجزه، مع بيان موقعه، و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج ســند الملكيةّ>>.أما بالنسبة للثمار و المحاصيل الزراعية فإنه يتم الحجز عليها منفــردة عــن العقــار بطريق الحجز على المنقول، رغم أنها في الأصل تعتبر عقار لثباتها في الارض و مستقرة فيها، و لكن العبرة بما ستؤول إليه هذه المحاصيل الزراعية و ذلك لكونها منقول بحسب المــآل لــذا وجب التنفيذ عليها مستقلة عن العقار، أما إذا تم التنفيذ على العقار و هي غير مفصولة عنه و لم يتم جنيها و قطفها عنه، فإنها تأخذ حكم العقار إبتداء من يوم تسجيل الحجز العقاري بالمحافظــة العقارية [3]وهذا ما نصت عليه المادة :732 الفقرة الاولى :<<تلحق بالعقــار أو الحــق العينــي العقاري، ثماره و إيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية>>.

2-جواز حجز اكثر من عقار مملوك للمدين:

كما يجوز لطالب التنفيذ "الدائن" أن يستصدر أمر بالحجز يشمل عدة عقارات مملوكة للمدين حتى ولو كانت هذه العقارات متباعدة و تقع في دوائر اختصاص محاكم متعددة، بشرط أن تكون هناك حاجة مبررة للدائن الحاجز في أن يحجز أكثر من عقار، كأن تكون هذه العقارات لا تفــي بمبلغ الدين كاملا بل تقتضي ضرورة استيفاء الدين كاملا أن تحجز عدة عقارات .[4]

ثانيا: إجراءات استصدار أمر الحجز

بعد ما عرفنا ما هو العقار الذي تنصب عليه إجراءات الحجز، و حددنا هذا العقــار تحديــدا دقيقا و الأحكام العامة التي تخص هذا العقار نتعرض في هذا العنصر الى إجراءات استصــدار

[1]- محمد محمود إبراهيم ، **أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي**، دون طبعة ،(مصر : دار الفكر العربي ، دون تاريخ)، ص : 523 - 524.

[2]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 ، يتضــمن قــانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008 .

[3]- أحمد مليجي ، **المرجع السابق**، ص:762 .

[4] -Serge gunichard et D. Tony moussa, **droit et pratique des voies d' escècution Dalloz** , (paris , 2000), p : 1022.

أمر الحجز التي رسم القانون بعض معالمها، وكذا الإجراءات العملية و التطبيقية الموجودة في الميدان العملي، و المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز .

1- إجراءات إستصدار أمر الحجز:

تنص المادة 722 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه :"يقدم طلب الحجز على العقار او الحقوق العينية العقارية، الى رئيس المحكمة الذي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الإتفاقي، و يتضمن الطلب على الخصوص:

1- اسم ولقب الدائن و موطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.
2- اسم ولقب المدين و موطنه .
3- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطوب حجزه."

وهذا النص قد بين لنا أول إجراء لإستصدار أمر الحجز ألا وهو تقديم طلب الحجز على العقار إلى رئيس المحكمة الذي يوجد في دائرة اختصاصها العقار. ليأتي بعد ذلك نص المادة : 723التي تبين لنا جملة من الوثائق التي يجب إرفاقها مع طلب الحجز و هي كالآتي:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء.
2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم و جودها بالنسبة للدائن العادي.
3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينة.
4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
5- شهادة عقارية.

مع الإشارة الى أن المشرع قد نص في الفقرة الأخيرة من نفس المادة على انه:<<اذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق، رفض طلب الحجز، و يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة .

أما نص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقد نصت على إصـــدار أمـــر الحجز الذي يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار و ذلك بموجب أمـــر على عريضة في أجل اقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب.

2- المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز العقاري:

إن المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز العقاري هي المحكمـــة التـــي يقـــع فـــي دائـــرة اختصاصها العقار المراد حجزه، و هذا ما نصت عليه المادة :40 من قانون الإجراءات المدنيـــة و الإدارية بقولها :"في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الايجـــارات بمـــا فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، و الدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقـــع في دائرة اختصاصها العقار، ،أو المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال ".

ثالثا: البيانات الأساسية لأمر الحجز و الجزاء المترتب على تخلفها

بعدما تعرفنا على العقار محل الحجز أي العقار الذي يجوز حجزه حجزا قضـــائيا، وعلـــى إجراءات استصدار أمر الحجز و كيفيات ذلك. وعلى المحكمة المختصة بإصدار أمـــر الحجـــز، بقي لنا أن نتعرف على ما هي البيانات التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز و مـــا هـــو الجـــزاء المترتب على تخلف أحد هذه البيانات ؟ وهذا ما نتعرض له في هذا العنصر .

1- البيانات الأساسية الواجب توافرها في أمر الحجز:

المقصود بالبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز هي تلك البيانات العامة التـــي تذكر في أمر الحجز العقاري، و نعتقد أن الغرض والهدف من ذكر هذه البيانات في أمر الحجز هو التوضيح لذوي الشأن و أصحاب المصلحة في العقار المحجوز بنوع السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه. و إعطاء مهلة أخيرة للمدين لعله يقوم بالوفاء بالدين قبل تسجيل أمر الحجز[1].

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008 ، ص: 12

وذلك بإعذاره بواسطة المحضر القضائي بأنه اذ لم يقم بدفع الدين في الحال أي اثناء تبليغه بأمر الحجز، فإنه سيتم تسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية.[1]

و البيان الأخير يتضمن تحديد العقار المحجوز تحديدا دقيقا لينفي عنه الجهالة.

و هذا ما نصت عليه المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها "...يجب ان يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1_ نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2_ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

3_ تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، و لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و اذا كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه وأجزاء العقار".

2الجزاء المترتب على تخلف احد البيانات الاساسية:

لقد نص المشرع الجزائري صراحة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 724 منه على أنه " إذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلا للإبطال"، و عليه فإنه و في حالة إغفال أحد البيانات السالفة الذكر فإن الأمر يكون قابلا للإبطال و لكل ذي مصلحة التمسك بإبطاله. و على هذا الاساس فإنه يجب على المحضر القضائي –القائم بالتنفيذ- أثناء قيامه بتحرير العريضة المتضمنة طلب حجز العقار ان يذكر في هذه العريضة كل البيانات المنوه عنها في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

---

[1]- المحافظة العقارية هي هيئة ادارية عمومية، انشئت بموجب المادة:20 من الامر 75- 74 الصادر بالتاريخ 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يتم على مستواها إجراء عمليات الإشهار العقاري لكل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني على عقار، المادتين :15-16 من هذا الامر .

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز:

نتناول في هذا الفرع مسألة تبليغ أمر الحجز إلى المدين أو من في حكمه كالحاجز و الكفيل العيني، و نتعرض فيه الى ثلاثة عناصر، العنصر الأول نتطرق فيه الى تعريف التبليغ والإعلان بصفة عامة، و العنصر الثاني نتعرض فيه الى الاشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم بأمر الحجز، و العنصر الثالث نتعرض فيه الى الجزاء المترتب على عدم تبليغ أمر الحجز، و هذه العناصر نتناولها تباعا كما يلي:

اولا: تعريف التبليغ

نتعرض لفكرة التبليغ و الاعلان بصفة موجزة و مختصرة بما تقتضيه ضرورة هذا البحث

فنقول بأن هناك بعض التشريعات أخذت بمصطلح "التبليغ "للدلالة على التبليغ القضائي أو الإعلان القضائي ومنها التشريع الأردني و التشريع الجزائري. و يرى البعض بأن التبليغ القضائي هو (إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية و بما يتخذ ضده من إجراءات و ذلك طبقا للشكل الذي حدده القانون) [1] .

ويهدف التبليغ القضائي الى حماية مبدأ احترام حق الدفاع و هذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، فلا يجوز قانونا –طبقا للقواعد العامة –أن تتخذ بعض الإجراءات دون تبليغ الخصم بها، أي لا يجوز أن تتخذ في غيابه و لابد من تمكينه من الدفاع عن حقوقه، والتبليغ القضائي هو الوسيلة القانونية لتبليغ الخصم بالإجراءات المتخذة ضده و التي يقتضي القانون تبليغه بها .[2]

وطبقا للقواعد العامة فإن التبليغ هو ورقة من أوراق المحضرين القضائيين تتطلب و تقتضي أن تتوافر فيها بعض الشكليات و الأوضاع التي نص عليها القانون.

---

[1]- عباس العبودي ، **شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية** ، الطبعة الأولى، (عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006)، ص :124.

[2]- فتحي والي، **قانون القضاء المدني**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، 1986)، ص:396.

ثانيا :الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز

لقد نصت المادة 725من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز و ذلك بقولها : "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى المدين، ,و اذا كان العقار و/ او الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز" .

ثالثا: الجزاء المترتب على عدم تبليغ أمر الحجز

لم يبين و لم يحدد المشرع الجزائري في نص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على تبليغ أمر الحجز، الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز العقاري الى المدين و من في حكمه.

و بالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن الإجتهاد القضائي للمحكمة العليا ذهب إلى وجوب تبليغ أمر الحجز إلى المدين لأن هذا الإجراء هو من الأحكام الأمرة، وهذا ما اقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر في :1997/12/10 تحت رقم 149600. و جاء في إحدى حيثيات هذا القرار "...لم يظهر من ملف القضية أن الدائن (ب) قد قام بتبليغ هذا المحضر –أي محضر حجز العقار- على فرض أنه صحيح الى المدين (ل.ش)".

و عليه فإننا نرى بأن هذا البطلان هو بطلان نسبي و ليس مطلقا، لأن هذا البطلان هو مقرر لمن شرع له أي هو مقرر للأشخاص الذين يجب تبليغهم بأمر الحجز فهؤلاء الأشخاص فقط الذين لهم الحق في إثارة هذا البطلان، إما بدعوى قضائية مبتدأة أمام محكمة الموضوع يطلب فيها إبطال أمر الحجز و إما إثارة هذا الطلب كدفع في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع.

المطلب الثاني: حجز عقار غير المدين

قد ينصب الحجز على عقار المدين مثلما بينا، وقد ينصب على عقار غير المدين، أي عقار شخص أخر. و الأصل في التنفيذ أنه يقع على أموال المدين، لكنه في بعض الحالات قد يقع الحجز على أموال غير مملوكة للمدين، كما هو الحال بالنسبة لحائز العقار و للكفيل العيني.

هذا ما نتناوله في الفرعين التاليين : نتعرض في الفرع الاول الى حجز عقار الحائز، و نتطرق في الفرع الثاني لحجز عقار الكفيل العيني.

الفرع الاول :حجز عقار الحائز

نتناول هذا الفرع في ثلاثة عناصر تباعا، نتعرض في العنصر الأول إلى تعريف حائز العقار، وفي العنصر الثاني إلى توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز، و في العنصر الثالث إلى أثار تبليغ الإنذار إلى الحائز.

أولا: تعريف حائز العقار

لقد عرفته محكمة النقض المصرية في حكم لها بأنه (الحائز في التنفيذ العقاري هو من إكتسب ملكية عقار مرهون أو مأخوذ عليه حق اختصاص بموجب سند مسجل سابقا على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون، و تكون بذلك له مصلحة في الدفاع عن هذا الحق و منع بيعه).[1] فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، و إنما يقصد به كل شخص إنتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل الحجز العقاري.[2]

وعلى هذا الأساس يشترط في حائز العقار الذي توجه ضده إجراءات التنفيذ الشروط التالية:

- **الشرط الأول** : أن يكون العقار المحجوز مثقلا برهن أو بأي حق عيني تبعي كحق الاختصاص و حق الامتياز.
- **الشرط الثاني** :أن تنتقل ملكية العقار - المثقل بتأمين عيني تبعي- بأي سبب من الأسباب كالبيع أو الهبة إلى أحد الأشخاص (وهو الحائز).

---

[1]- أحمد ابو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، الطبعة العاشرة، (مصر: منشأة المعارف ، 1911)، ص :669.

[2]-عبد الباسط جميعي و آمال الفزايري، **التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، دون طبعة، (الإسكندرية: منشاة المعارف، دون تاريخ)، ص:157.

- **الشرط الثالث** : يجب أن يكون العقار أو الحق العيني المرهون قد إنتقل إلى الحائز بموجب سند مسجل بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز العقاري.
- **الشرط الرابع**: يجب ألا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، فإن كان هذا الشخص مدينا متضامنا مع المدين الأصلي أو كفيلا شخصيا له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزا. [1]

ثانيا: توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز

بعد استصدار أمر الحجز للعقار المرهون أو المرتب عليه حق اختصاص أو حق امتياز، يجب على الدائن مباشرة الإجراءات أن يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى المدين أولا لأن الأصل في التنفيذ أن يوجه ضد المدين لأنه هو المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على عقار الحائز، لأن هذا الأخير ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين حتى توجه ضده إجراءات التنفيذ.

لكن إذا امتنع المدين عن الوفاء بالدين ففي هذه الحالة توجه إجراءات التنفيذ ضد الحائز و من ثمة يوجه إليه إنذار بتسديد الدين[2]، و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يحدد ميعادا معينا لتوجيه الإنذار إلى حائز العقار. و نعتقد بأن توجيه الإنذار إلى الحائز يبدأ من تاريخ تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

ثالثا: أثار تبليغ الإنذار الى الحائز

إن الإجراء المتضمن توجيه إنذار بالدفع لحائز العقار تترتب عليه أثار قانونية و هي نفس الأثار المترتبة على تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية بالنسبة للمدين، و تتجلى

---

[1]- طلعت محمد دويدوار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (مصر : منشأة المعارف، 1994)، ص :458-459.

[2]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 670 .

هذه الأثار من حيث تقييد سلطات الحائز فيما يخص الاستعمال و الاستغلال، و كذلك الحال فيما يخص إلحاق الثمار بالعقار.[1]

الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو شخص رهن عقارا مملوكا له ضمانا لدين في ذمة شخص آخر "الغير" و هو ليس مدينا أو مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، لكنه مسؤولا عن هذا الدين في حدود العقار المرهون، فهو كحائز العقائر، لكنه يختلف عنه في أنه يقوم بإرادته برهن عقاره لضمان دين في ذمة الغير على عكس الحائز الذي ينتقل اليه العقار مثقلا برهن دون أن يتدخل في ترتيب هذا الرهن.[2]

و لقد نصت المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الفقرة الأولى على مايلي : " اذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري، مثقلا بتأمين عيني و انتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز. وجب إنذار الغير الحائز و تكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار، و إلا بيع العقار جبرا عنه". و عليه فإن الكفيل العيني إذا التزم بوفاء دين خاص بالمدين و ذلك بأن قام برهن عقاره للوفاء بهذا الدين، فللدائن المرتهن أن يباشر إجراءات التنفيذ العقاري على العقار المرهون دون باقي أموال الكفيل العيني، لأن هذا الأخير ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن هذا الدين إلا في حدود العقار الذي رهنه. و بالتالي لا يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في التنفيذ على أموال الكفيل العيني إلا في حدود العقار المرهون و بذلك فإن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون يجب أن تكون في مواجهة الكفيل العيني لا في مواجهة المدين، فأمر الحجز العقاري يكون ضد الكفيل العيني.

و تسجيل الحجز يكون باسمه لا بإسم المدين و أن كل إجراءات الحجز تكون في مواجهته.[3]

---

[1]- طلعت محمد دويدار، **المرجع السابق**، ص: 462.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا للمجموعة المرافعات المدنية و التجارية و قانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 353.

[3]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 676 .

المطلب الثالث: تسجيل أمر الحجز العقاري

يجب الإشارة الى أن المشرع الجزائري في الأمر 75-79 الصادر في :1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و في المرسوم 76-63 الصادر في 1976/03/26 المتضمن تأسيس السجل العقاري، قد استعمل مصطلح التسجيل و القيد بنفس المدلول و بنفس المعنى و يقصد به الإشهار العقاري للسند المراد إشهاره فتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية أو قيد الحجز بها له نفس المعنى و هو إشهار هذا الامر. لكن يجب التنويه هنا بأن هناك فرقا بين التسجيل الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية و يقصد به إجراء الإشهار، و بين التسجيل الذي يتم على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع و الذي يهدف الى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العامة حسب قوانين الجباية المالية، و لا يعتبر إشهارا للسند.[1]و نقسم هذا المطلب الى ثلاثة فروع، الفرع الأول نتناول فيه الأساس القانوني الذي أوجب التسجيل، و الفرع الثاني نتعرض فيه إلى إجراءات إيداع الحجز و تسجيله بالمحافظة العقارية، أما الفرع الثالث فنتناول فيه الأثار المترتبة على تسجيل هذا الحجز.

الفرع الأول: الأساس القانوني لتسجيل أمر الحجز

تنص المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : "يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو الى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول ".

و يستخلص من هذه المادة أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بقيد أي بتسجيل هذا الحجز في السجل العقاري المخصص لعمليات الإشهار فهنا تنتهي عملية تسجيل و إشهار الحجز، و يصبح هذا الحجز نهائيا، و يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء.

[1]- مجيد خلفوني، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، دون طبعة، (الجزائر: دار هومة ، 2007)، ص: 31-32.

الفرع الثاني: إجراءات إيداع الحجز و تسجيله بالمحافظة العقارية

نصت المادتان:15-16 من الامر 75- 74الصادر في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على وجوب إشهار كل التصرفات التي تقع على حق الملكية وكل حق العيني أخر يتعلق بالعقار، و على وجوب إشهار كل التعاملات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني فهذه المسائل لا يكون لها أي اثر قانوني حتى بين الأطراف أنفسهم إلا من تاريخ إشهارها ونشرها في البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية لمكان وجود العقار.[1]

وهو نفس الحكم الذي قررته المادة :793 من القانون المدني بقولها <<لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار>>، ولا شك أن عملية حجز العقار ثم بيعه بالمزاد العلني لإستيفاء الدائن لحقه ثم انتقال هذا العقار من ذمة المدين أو من في حكمه (كالحائز والكفيل العيني) الى ذمة الراسي عليه المزاد، يعتبر إجراء ناقل الملكية العقار المحجوز – بواسطة السلطة العامة و بطريق إجراءات قانونية رسمها القانون –إلى الراسي عليه المزاد. لذا وجب تسجيل و إشهار أمر الحجز العقاري و كذا تسجيل و إشهار حكم رسوم المزاد 2 كما سنرى لاحقا.

وقد نظم المرسوم التنفيذي 76- 63الصادر في:1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الإجراءات الواجب إتباعها من أجل قيد و تسجيل أي تصرف يرد على العقار يهدف إلى نقل أو تصريح أو تعديل أو إنشاء أو إنقضاء أي حق عيني على العقار. كما أن التعليمة رقم:001303 الصادرة عن إدارة الأملاك الوطنية

---

[1]- مجيد خلفوني، **المرجع السابق**، ص: 09

[2]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007- 2008، ص: 34.

بتاريخ:1999 /03/13 قد بينت الأحكام و الإجراءات التفصيلية و الخطـوات العمليـة لكيفية إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية وكيفية إشهاره .[1]

وتنص المادة :62-63-64 من المرسوم 76-63 على الشكل الذي ينبغي أن يحرر فيه العقد أو القرار القضائي و على البيانات الأساسية التي تجب مراعاتها في التصرفات العقارية وكذا في القرارات القضائية الواجب إشهارها بالمحافظة العقارية، كمـا نصـت المادة :66 من هذا المرسوم على البيانات الواجب توافرها في العقار المراد إشهار السند المتعلق به، فيجب تبيان نوع العقار المحجوز و مساحته و تعيينه تعيينا دقيقا و موقعه.

كما نصت المادة :92من هذا المرسوم بأنه يجب إيداع نسختين مـن السـند المـراد إشهاره أي من أمر الحجز العقاري الذي نحن بصدده، بالمحافظة العقارية لموقع العقار، وتكون هاتين النسختين في شكل استمارة نموذجية(معدة خصيصا بغرض إشهار السندات و العقود)يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة واحدة، ويرجع النسخة الثانيـة الـى المـودع "المحضر القضائي" بعدما يقوم بالتأشير عليها بعد إنتهاء عملية إجراء الإشـهار لأمـر الحجز، ونشير هنا الى المادة:100 و ما بعدها من المرسوم التنفيـذي 76-63 السـابق الذكر، قد منحت صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري لمراقبة شكل وصـحة التصـرفات القانونية الواردة على العقارات –بما فيها أمـر الحجـز العقـاري –المـراد إشـهارها بالمحافظة العقارية.[2]، لكن إذا توفرت الشروط المتطلبة قانونا في أمـر الحجـز فـإن المحافظ العقاري يقوم بإشهار هذا الحجز وذلك بالتسجيل في السجل العقاري المخصص لهذا الغرض.

و تجدر الاشارة إلى أن المادة: 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد نصت بأنـه خلال (8) أيام التالية لتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، يقوم المحـافظ العقـاري بتسـليم الدائن الحاجز مباشر الإجراءات بواسطة المحضر القضائي شهادة عقارية مبين ومسـجل فيهـا

---

[1]- بلعياضي جمال، **قيد الحجز العقاري بالمحافظات العقارية- الإجراءات العملية من المحضر القضائي الـى المحافظة العقارية-** ، محاضرة، مجلس قضاء برج بوعريريج يوم :2008/03/2 ص: 04 .

[2]- رمول خالد، **قاعدة الاثر النسبي**، العدد5، 2000، ص :23.

جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم .

وهذا الإجراء أي تسليم الشهادة العقارية يهدف الى معرفة وتبيان الدائنين بإجراءات التنفيذ المتخذة بشأن العقار المحجوز المقيدة حقوقهم به.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على تسجيل الحجز

إن عملية إجراء الحجز على العقار لا تؤدي إلى إخراج هذا العقار من ملك المحجوز عليه ولا تفقده ملكيته عليه، بل يبقى محتفظا بملكيته لهذا العقار.[1]
ويترتب على ذلك:

1- المحافظة على العقار المحجوز: فعلى المحجوز عليه (المدين) بإعتباره هو المالك للعقار المحجوز، أن يتخذ كل التدابير و الإجراءات القانونية للمحافظة على ملكه (عقاره) المحجوز، فيجوز له أن يرفع دعاوي الحيازة للحفاظ على حيازة العقار.

2- تحمل تبعة هلاك العقار المحجوز: إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة أو بخطأ من المحجوز عليه، فلا يتحملها الدائن الحاجز ولا ينقضي دينه بسبب هلاك العقار.

3- جواز تعدد الحجوز على عقار واحد: باعتبار أن العقار المحجوز ما يزال مملوكا للمدين المحجوز عليه، فيجوز للدائنين الأخرين الحجز على نفس العقار الذي سبق حجزه من الغير،(المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

"اذا تقدم دائن أخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على العريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ".

[1]- عبد الباسط جميعي، أمال الفزايري، **التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، دون طبعة، (الإسكندرية : منشأة المعارف، دون تاريخ)، ص:166.

4- إذا بيع العقار المحجوز حل ثمنه محله، ويصبح هذا الثمن ملكا للمحجوز عليه بدلا من العقار، وإذا استوفى الدائنون حقوقهم من هذا الثمن، فيكون الباقي من الثمن من نصيب المدين المحجوز عليه.[1]

وخلاصة القول فإنه لا يترتب على حجز العقار خروج العقار المحجوز من ملك صاحبه، وإنما يترتب على هذا الحجز تقييد سلطات المدين المحجوز عليه المخولة له قانونا.[2]

وعليه فإننا سنتناول في هذا الفرع عنصرين أساسيين: العنصر الاول نتعرف فيه على بداية سريان أثار حجز العقا، و نتعرف في العنصر الثاني على أثار الحجز، كما يلي :

أولا: متى تبدأ آثار الحجز

تبدأ آثار حجز العقار بالنسبة للمدين والكفيل العيني من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية و هذا ما نصت عليه المادة:732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الأولى: بأنه << تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية>>.

وتبدا آثار الحجز بالنسبة للحائز من يوم تبليغه بالإنذار بدفع الدين، وهذا ما نصت عليه المادة:930 من القانون المدني بانه "ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه اليه إنذار جديد".

ثانيا: آثار تسجيل الحجز

إن تسجيل أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء، ويترتب على ذلك أثار قانونية هامة أهمها:

أ- قطع التقادم: الحجز بالصفة عامة يقطع التقادم، وقد يكون هذا الحجز حجزا تنفيذيا كالحجز على المنقول، أو كالحجز على العقار، وقد يكون حجزا تحفظيا، وقد يكون حجز ما للمدين لدى الغير، فهذه الحجوز جميعها تقطع التقادم [1].

---

[1]- عبد الباسط جميعي، د. امال الفرازي، **المرجع السابق**، ص: 166.

[2]- أمينة النمر، **أحكام التنفيذ الجبري وطرقه**، الطبعة الثانية، (مصر: منشاة المعارف، 1971)، ص:378.

وفي الحجز على العقار فإن مدة سريان التقادم تبدأ من تاريخ استصدار أمر حجز العقار وتبليغه للمدين، وقد نصت على هذا الأثر المادة:317من القانون المدني بأنه: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز..." .

ب- تقييد سلطة المدين في التصرف في العقار (منع المحجوز عليه من التصرف في العقار):

تنص المادة 735 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه "لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا حائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار /أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال." ومقتضى هذا النص أنه يترتب على حجز العقار و تسجيله أثر هام وهو منع المدين وحائز العقار والكفيل العيني من التصرف في العقار، ومنعه من أن يرتب عليه أية حقوق عينية .

و يعتبر هذا الأثر هو أهم أثر يترتب على حجز العقار و تسجيله [2] لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية هو سلطة التصرف وهي أقوى عناصر الملكية [3]وقد شرع هذا الأثر رعاية لكل من له مصلحة في العقار المحجوز، وحماية للعقار المحجوز من عبث المدين[4].

ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراء قيد الحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية، لذا يرى بعض الفقهاء بأن تسجيل الحجز وإشهاره يسبغ عليه صبغة عينية [5]، وقد قرر القانون اللبناني صراحة بأن تسجيل محضر الحجز يكسب الحاجز حقا

---

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، (بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، دون تاريخ)، ص: 355.

[2]- المستشارة ليلى زروقي، **إجراءات الحجز العقاري**، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1917، ص: 33.

[3]- طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (مصر: منشاة المعارف، دون تاريخ)، ص: 523 .

[4]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1991)، ص: 649.

[5]- عبد الباسط جميعي، **طرق التنفيذ وإشكالاته**، دون طبعة، (مصر: دار الفكر العربي، 1967-1968)، ص: 15 .

عينيا على العقار[1]، فالمدين المحجوز عليه يمنع من يوم تسجيل الحجز من القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة أو المقايضة، كما يمنع عليه أن يرتب على العقار المحجوز حقوق عينية تبعية كالرهن والاختصاص والامتياز[2]. أما التصرفات التي يقوم بها المدين ومن في حكمه -كالحائز والكفيل العيني -قبل تسجيل الحجز فهي تصرفات قانونية صحيحة ونافذة .

لكن اذا قام المدين بهذه التصرفات إضرارا بالدائن نعتقد بأنه في هذه الحالة وعملا بالقواعد العامة المقررة في نصوص القانون المدني، يجوز للدائن المتضرر رفع دعوى عدم نفاذ التصرف.

أ-الاستثناء الذي أوردته المادة:735من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

لقد وضعت المادة :735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القاعدة العامة المتمثلة في منع المدين والحائز والكفيل العيني من التصرف في العقار المحجوز أو يرتبوا عليه حقوق عينية، لكن هذه المادة وضعت إستثناء لتلك القاعدة بقولها:"...غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني ... "، و مقتضى هذا النص أن أصحاب حقوق الامتياز على العقار المحجوز وهم بائع العقار ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، لهم الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازاتهم في المواعيد القانونية المقررة لذلك وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا.

ب-الأشخاص الذين يسري في حقهم عدم نفاذ التصرف:

إن المشرع الجزائري يهدف من وراء نص المادة :735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر -التي نصت على منع المدين من التصرف في عقاره-، إلى حماية عدد من الأشخاص لهم مصلحة في العقار المحجوز، وهؤلاء الأشخاص الذين لهم الحق في

---

[1]- حلمي محمد النجار، **أصول التنفيذ**، الطبعة الثانية، (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 509.

[2]- بربارة عبد الرحمان، **طرق التنفيذ في المسائل المدنية**، دون طبعة، (الجزائر: منشورات بغدادي، 2002)، ص: 134.

الدفع بعدم نفاذ التصرف، والحق في إبطال التصرفات الضارة بهم الصادرة من المدين ومـــن في حكمه هم:

1-الدائن الحاجز ومن في حكمه من بقية الدائنين: وسواء كان هو مباشر الإجــراءات أم غيــره من الدائنين هو الذي باشرها، وسواء كان دائنا عاديا أو دائنا ذو تأمين على العقار المحجوز. مع الإشارة إلى أن الدائن العادي هو الأحق بالحماية من الدائن الممتاز الذي له تأمين خاص علـــى العقار محل الإجراءات، لأن هذا الاخير له حق التتبع المقرر له قانونـــا، ولا يضـــره تصـــرف المدين في هذا العقار، وهذا بخلاف الدائن العادي الذي ليس له حق الأولوية على هذا العقار ولا يملك حق التتبع .[1]

2-الدائن الذي قيد حقه قبل تسجيل الحجز: وهو دائن ذو تأمين خاص على العقار و أصـــبح طرفا في الإجراءات كالدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز وصاحب حق الاختصاص على العقار، لأن هؤلاء الدائنين (أصحاب الحقوق المقيدة)يجب إخباهم وإخطارهم بقـــوة القـــانون عند ايداع قائمة شروط البيع بأمانه الضبط بالمحكمة[2]

3- مشتري العقار بالمزاد: أي الشخص الذي يقع عليه المزاد لأن القاعدة أنه يســري علـــى مشتري العقار ما كان ساريا على الدائن الحاجز من تصرفات المدين.[3]

ج-تقييد حق المدين في استغلال عقاره و تأجيره

سبقت الاشارة إلى أن المشرع يعتبر العقار محجوزا قضائيا من يوم تسجيل الحجز، ويترتـــب على ذلك تقييد سلطات المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله، وهذاما نتعرض له فيما يلي:

1- إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه ولم يكن مؤجرا:

تنص المادة: 730 في الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنـــه ""اذا لـــم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليـــه حـــائزا لـــه

[1]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا للمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقـــانون الحجـــز الاداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 373-374.

[2]- أحمد ابو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد التجارية والمدنية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1991)، ص: 650.

[3]- أحمد أبو الوفا، **المرجع السابق**، ص: 650.

بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك، ومقتضى هذا النص أنه إذا كان المدين المحجوز عليه مستعملا العقار بنفسه، يستمر في استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه، وإذا كان العقار دار للسكنى استمر في سكناها دون أجرة، وإذا كانت أرض فلاحية استمر في زراعته [1].و إن كان العقار عقارا صناعيا –كأن يكون مصنعا مشيدا على قطعة أرض-استمر في استغلال مصنعه، والمدين المحجوز عليه يصبح حارسا قضائيا بقوة القانون على عقاره المحجوز، إلى أن يتم بيع هذا العقار.[2]

وكذلك تنص المادة :730 الفقرة الثالثة والرابعة من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه :

"إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجر تبليغه الرسمي بأمر الحج، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار.

إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها..."

ومقتضى هذا النص أن عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز تبقى سارية المفعول وتعتبر الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد علمه بأمر الحجز، ولا يجوز له تسديد قيمة الإيجار للمالك. وإذا سبق وأن دفع الأجرة فإن وفاؤه صحيح.

د -إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن بيع العقار:

نتناول هذا العنصر في فقرتين اثنين وهما:

1- الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار: تنص المادة :732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الأولى بأنه "تلحق بالعقار أو بالحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية..."

و مقتضى هذا النص أن ثمار العقار وإيراداته تلحق بالعقار المحجوز من يوم تسجيل الحجز لتوزع على الدائنين كما يوزع ثمن بيع العقار.

[1]- أمينة النمر، **أحكام التنفيذ الجبري وطرقه**، الطبعة الثانية، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1971)، ص: 382.

[2]- أحمد ابو الوفاء، **نفس المرجع** ، ص: 660-661.

ويرجع الفقه الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار إلى اعتبار عملي المقصود به هو دفع الضرر الذي قد يلحق الدائن الحاجز من جراء عدم إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار.[1]

-ما هي الثمار التي تلحق بالعقار؟

كما رأينا فإن الحجز على العقار يشمل العقار وملحقاته وتوابعه، ومن توابعه ما يغله من ثمار وما يدره من إيرادات، والثمار التي تلحق بالعقار قد تكون مدنية أو طبيعية أو صناعية، وأما الثمار المدنية فهي إيرادات العقار كأجرته، أما الثمار الطبيعية فهي كالمحاصيل والمنتوجات الزراعية والفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي كالمعادن المستخرجة من باطن الارض وكالأحجار المنتجة من المحاجر.[2]

وثمار العقار تعتبر محجوزة بقوة القانون مع العقار طول مدة إجراءات التنفيذ حتى ولو صدر حكم وفي(أمر استعجالي)يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ .[3]واذا كان العقار مؤجرا فإن ثمن الإيجار للفترة السابقة لتبليغ أمر الحجز إلى المستأجر، يبقى محجوزا لدى هذا الاخير. المادة: 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

بالنسبة للثمار الطبيعية: كالمحاصيل والمنتوجات الزراعية، فقد تكون زراعة هذه المحاصيل والمنتوجات قبل تسجيل الحجز وبقيت في الأرض لمدة معينة حتى يكتمل نموها ولكن تم قطف وجني هذه المحاصيل بعد تسجيل الحجز، ففي هذه الحالة هل تلحق الثمار الطبيعية بالعقار المحجوز وتعتبر من ثماره ومن ثمة توزع كما يوزع ثمن العقار، أو تلحق بالعقار؟

---

[1] - محمد طلعت دويدار، **طرق التنفيذ القضائي** ، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1994)، ص:514-515.

[2] - محمد طلعت دويدار، **المرجع السابق** ، ص:516.

[3] - أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 654.

لقد نصت المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذه الحالة بقولها:

"و للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، ويودع الثمن بأمانه ضبط المحكمة.

يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له، بأمر على عريضة، بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمار والفواكه و بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى ،ويودع ثمنها بأمانه ضبط المحكمة".

و من خلال هذه المادة نستخلص بأن المشرع قد أجاز للمدين المحجوز عليه، بيع ثمار العقار الملحق به متى كان حسن النية. و ذلك خشيتا من تلف تلك الثمار أو فوات ميعاد جنيها، ويودع ثمنها بأمانه ضبط المحكمة، كما يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة نفس الطلب بموجب أمر على عريضة.

و في حالة بيع المحاصيل الزراعية قبل جنيها بموجب عقد ثابت التاريخ قبل تسجيل الحجز:

فقد ذهب بعض الفقهاء في فرنسا إلى أن هذا البيع يكون نافذا في حق الدائن الحاجز العادي، ولا يكون نافذا اتجاه الدائن المرتهن وكذا صاحب حق الاختصاص و الامتياز إلا إذا تم البيع قبل قيد الرهن أو قيد حق الامتياز أو حق الاختصاص. لكن الرأي الراجح في فرنسا أن البيع في مثل هذه الحالة يكون نافذا اتجاه جميع الدائنين (الدائن العادي و الدائن ذي التأمين الخاص) ولو تم البيع بعد قيد الرهن[1].

وبالنسبة للثمار المدنية كأجرة العقار: فقد تثور بشأنها بعض الصعوبات في تحديد ما يلحق منها بالعقار و ما يلحق به، وصورة هذا الفرض أن يحل أجل الوفاء بالأجرة بعد تسجيل الحجز و كان بعض هذه الأجرة يمثل أجره عن مدة سابقه على التسجيل و بعضها الأخر يمثل أجرة لاحقة على التسجيل .

[1]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية وقانون الحجز الاداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص:393.

فالرأي الراجح في الفقه الفرنسي حول هذه المسألة أنه لا يلحق من أجرة العقار إلا ما يقابل مدة الإيجار اللاحقة على تسجيل الحجز، وتحسب هذه المدة باليوم أي يوم بيوم، وهذا إعمالا للقاعدة التي تقول بأن الثمار المدنية تكتسب يوما بيوم.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد العقار للبيع بالمزايدة

أشرنا سابقا إلى أنه بتسجيل الحجز بالمحافظة للعقارية يوضع العقار تحت يد القضاء، وتبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ على العقار و هي مرحلة إعداد العقار للبيع، وهذه المرحلة تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل و يتمم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه.[1] وتتخلص هذه الإجراءات في قيام الدائن المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي بتحرير وإيداع قائمة شروط البيع بأمانه الضبط بالمحكمة، ثم تبليغ هذه القائمة إلى ذوي الشأن و إنذارهم بالاطلاع عليها، وهذا من أجل تمكين كل صاحب مصلحة من تقديم ملاحظات على القائمة، أو تقديم دفوع تتعلق ببطلان بعض الإجراءات. وإذا ما وجهت اعتراضات على تلك القائمة يجب الفصل فيها في جلسة الاعتراضات. ونقسم هذا المبحث الى مطلبين اثنين، نتناول في المطلب الأول إعداد و تحرير قائمة شروط البيع و إيداعها بالمحكمة، و البيانات الأساسية التي تتضمنها هذه القائمة، و ما هو الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات أو أحدها ؟

ونتناول في المطلب الثاني توجيه الإنذار لذوي الشأن للاطلاع على قائمة شروط البيع، وما هو شكل هذا الإنذار ومن هم الأشخاص الذين يوجه إليهم هذا الإنذار، وما هو الجزاء المترتب على عدم إنذار هؤلاء الأشخاص بالاطلاع على هذه القائمة ؟

المطلب الأول: إعداد و إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة

القائمة هي عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار المحجوز، وهذا الدفتر يعد ورقة من أوراق التنفيذ الجبري، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز و يتضمن شروطا تتعلق ببيع

---

[1]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1991)،.ص: 678.

هذا العقار بالمزاد العلني، كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمستندات و مرفقات، ويتم إعـداد و تحرير هذه القائمة من الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي .[1]

وهذا ما نصت عليه المادة :737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولهـا:"" إذا لـم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء في أجل الثلاثين -30-يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لإمـر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانه ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"" .

ومقتضى هذا النص أنه على القائم بالتنفيذ –المحضر القضائي-أن يقوم بإعـداد و تحريـر قائمة شروط البيع و يودعها بأمانه الضبط بالمحكمة، و هذا من خلال الشهر التـالي لتسـجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء بالدين، وهذا ما سنتعرض له في هذا المطلب[2].

وبالتالي سوف يقسم هذا المطلب الى ثلاث فروع، نتناول في الفرع الأول تحريـر قائمـة شروط البيع وفي الفرع الثاني نتناول ميعاد إيداع القائمة و إجراءات الإيـداع، و فـي الفـرع الثالث نتناول البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع و الجزاءات المترتبـة علـى تخلـف هـذه البيانات .

الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع

نتناول في هذا الفرع ثلاث عناصر متتالية: نتطرق أولا إلى من يقوم بتحرير قائمة شروط البيع و شكلها، ونتطرق في الفقرة الثانية إلى من هو المكلـف بإيـداع قائمـة شـروط البيـع بالمحكمة، ونتطرق في الفقرة الثالثة الى الحالة التي تنقطع فيها الإجـراءات بسـبب تقـاعس الدائن الحاجز مباشرة الإجراءات في القيام بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة.

أولا: من يقوم بتحرير قائمة شروط البيع

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ. وهذا ما نصت عليـه المادة :737من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقـرة الأولـى بقولهـا :""...يحـرر

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، جامعة الجزائر . 2007-2008، ص:54.

[2]- بداوي عبد العزيز، **المرجع نفسه**، ص:38

المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانه ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز>> .

ثانيا: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة.

كذلك نصت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن المحضر القضائي هو الذي يودع بنفسه قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، وذلك بقولها << ويودعها بأمانه ضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز....>>.

ثالثا: انقطاع الإجراءات و الحلول

قد يحدث في بعض الأحيان أن يتقاعس الدائن مباشر الإجراءات عن القيام بإيداع قائمة شروط البيع في الميعاد و الآجال المحددة قانونا، أو ينقطع هذا الدائن عن مواصلة بقية الإجراءات و قد يكون ذلك بتواطؤ مع المدين أو بغير تواطؤ معه، ففي هذه الحالة يجوز للدائن أو للدائنين اللاحقين أصحاب القيود اللاحقة أي اللدائنين التاليين في المرتبة، ولكل من يهمه التعجيل منهم مواصلة إجراءات التنفيذ، أن يستصدر أمرا من قاضي البيوع العقارية المطروح عليه إجراءات التنفيذ يأذن له فيه بمواصلة إجراءات التنفيذ و الاستمرار فيه، ليحل محل الدائن المتقاعس، و تبدا تلك الإجراءات من أخر إجراء انتهت اليه الإجراءات السابقة.[1]

الفرع الثاني: ميعاد إيداع القائمة وإجراءات الإيداع

نتناول في هذا الفرع ثلاثة عناصر كما يلي:

- ميعاد وآجال إيداع قائمة شروط البيع
- المحكمة المختصة بإيداع قائمة شروط البيع
- إجراءات إيداع هذه القائمة

[1] -أنور طلبة، **إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز**، دون طبعة، (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2006)، ص:787.

أولا: ميعاد إيداع القائمة

يستفاد من نص المادة :737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأن ميعـــاد –أجـــال- إيداع قائمة شروط البيع بأمانه الضبط هو شهر، ويسري هذا الميعاد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يتعين اتخاذ الإجراء خلاله، وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه، على أن تحتسب المواعيد كاملة، فلا يحسب اليوم الأول و لا اليوم الأخيــر منـــه. لكن السؤال الذي يطرح: ما هي الحكمة من تحديد هذا الميعاد؟

نعتقد أن الحكمة في ذلك هي الأثار الخطيرة المترتبة على حجز عقار المـــدين، لأن هـــذا الحجز يؤدي إلى تقييد سلطة المدين على عقاره المحجوز. -كما سبق و أن أوضحنا –رعايـــة لمصلحة الدائنين الحاجزين إلى حين استيفائهم لحقوقهم من ثمن بيع العقار، لكن يجب ألا يبقـــى هذا الحجز ساريا إلى ما لا نهاية و ألا تبقى أثاره قائمة و نافذة ضد المدين دون تحديد أجـــال لذلك، بل يتعين أن تتواصل إجراءات التنفيذ و تستمر وفقا لما رســـمه القـــانون. لـــذا تـــدخل المشرع وألزم الدائن الحاجز مباشر الإجراءات، بواسطة المحضر القضائي بمواصلة إجراءات التنفيذ و ذلك بإيداع قائمة شروط البيع و الاستمرار في بقية الإجراءات، و تجدر الإشارة إلـــى أن المشرع الجزائري لم يضع جزاء على مخالفة الميعاد أو الأجـــل المنصـــوص عليـــه فـــي المادة:737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. كأن يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمـــة شروط البيع بعد انقضاء مهلة شهر من تسجيل الحجز مثلا، فهل يسقط الحجز في مثـــل هـــذه الحالة أو يبقى ساريا ؟.

- حسب القانون الفرنسي: فإنه قد حدد ميعاد إيداع قائمة شروط البيع ب(40)يوما ويترتـــب على مخالفة هذه المدة سقوط الحجز، "المادة :688من قانون الإجراءات الفرنسي""[1]
- أما القانون المصري: فقد حدد هذه المدة ب (90)يوما، ويترتب علـــى مخالفتهـــا اعتبـــار تسجيل التنبيه كأن لم يكن ""المادة:414 من قانون المرافعات المصري ""[2]

[1]- ليلى زروقي، **إجراءات الحجز العقاري**، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1997، ص: 30.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية و قانون الحجـــز الاداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص:453.

- في القانون اللبناني: يرى بعض الفقهاء بأن الميعاد المحدد لإيداع دفتر شروط البيع وهو (08)أيام من تاريخ تسجيل الحجز حسب نص المادة:965 من قانون أصول المحاكمات هو ميعاد تنظيمي، لا يترتب على مخالفته بطلان دفتر الشروط .

بينما يرى البعض الأخر من فقهاء القانون اللبناني، بأن جزاء مخالفة الميعاد المحدد في المادة:965 من قانون أصول المحاكمات، يترتب عليه البطلان النسبي.[1]

ثانيا: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع بها

أوضحنا بأن قائمة شروط البيع تودع من طرف المحضر القضائي، بأمانة الضبط بالمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

ثالثا: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة

لقد جرى العمل من الناحية العملية و التطبيقية على مستوى المحاكم المتواجدة بمقرات المجالس القضائية، بأن يتم إيداع قائمة شروط البيع تسمى من الناحية العملية عادة بدفتر الشروط بأمانة الضبط بالمحكمة، من طرف المحضر القضائي الذي حررها ووقعها ووضع بها ختمه الرسمي .

و قبل إيداع القائمة بالمحكمة يجب دفع الرسوم المقررة قانونا بموجب قانون المالية رقم:2000-06 المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، وتنص المادة18:من هذا القانون و التي عدلت أحكام المادتين:213و265، من قانون التسجيل، بأن الرسوم المقرر على إيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة بموجب محضر يحرر لهذا الغرض .

---

[1]- يوسف نجم جبران، **طرق الاحتياط والتنفيذ**، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 1981)، ص: 596.

الفرع الثالث: بيانات قائمة شروط البيع و الجزاء المترتب على تخلفها

ان قائمة شروط البيع تتضمن بيانات أساسية و شروط تتم على أساسها بيع العقار المحجوز، فهذه البيانات تهدف أساسا إلى إعلام عدد من الأشخاص ممن لهم مصلحة في العقار المحجوز، ببعض المعطيات و المعلومات حول هذا العقار.

و سوف نتعرض في هذا الفرع إلى عنصرين اثنين، نتناول في العنصر الأول البيانات الأساسية الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع حسب ما نصت عليه المادة 737من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ونتطرق في العنصر الثاني إلى الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات أو تخلف أحدها من قائمة شروط البيع .

أولا: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

والقصد من ذكر البيانات الأساسية بقائمة شروط البيع هو تقديم توضيحات كافية لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين و الحائز و الكفيل العيني[1]، وكذلك لكل شخص له رغبة في الدخول الى المزاد بغرض شراء العقار المحجوز.

وقد نصت المادة 737من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية "يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يلي :

1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين.
3- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي وقيده، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني ان وجد.
4- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا.
5- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل، أو أنه شاغل.
6- شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف.
7- تجزئة العقار إلى أجزاء .

[1]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية** ، الطبعة العاشرة ، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1991)، ص:682.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

و عليه سنقوم بشرح و توضيح بعض البيانات كما يلي:

*السند التنفيذي: هذا البيان هو بيان أساسي و جوهري في أي محضر من محاضر التنفيذ الواجب تبليغها قانونا للطرف المدين – أو من في حكمه – حتى يستطيع هذا الاخير مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده .[1]

* تبليغ أمر الحجز للمدين أو للحائز أو الكفيل العيني: مع التنويه بأن هذا الحجز قد تم تسجيله بالمحافظة العقارية، و هذا البيان هو في حقيقته هو إعمال لمبدأ المواجهة المتطلب قانونا في معظم الأعمال الإجرائية التي يجب تبليغها الى الخصم الأخر.[2]

* تعيين العقار المحجوز، و تحديد موقعه و نوعه و مواصفاته و حدوده و مساحته بحيث تنتفي الجهالة عن هذا العقار.

* شروط البيع : و يعتبر هذا العنصر جوهر قائمة شروط البيع، و هو الذي يجب أن يتضمن الشروط التي و ضعها الدائن الحاجز المباشر للإجراءات و التي على أساسها سوف يتم بيع العقار المحجوز.[3]

و قد جرت العادة أنه يتم إدراج جميع الشروط العامة التي لا تخالف القانون – و التي عادة ترد في البيوع الرضائية – بقائمة شروط البيع .[4]

و يجوز للدائن مباشرة الإجراءات عن طريق المحضر القضائي أن يدرج ما شاء من شروط بالقائمة، بشرط ألا تكون مخالفة للقانون لاسيما الأحكام الخاصة ببيع العقار بالطريق الجبري و مثالها تحميل المحجوز عليه مصاريف إضافية على المصاريف القضائية .[5]

[1]- طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1994)، ص: 468.

[2]- فتحي والي، **قانون القضاء المدني**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، 1986)، الصفحة: 369.

[3]- فتحي والي، **نفس المرجع**، ص: 450.

[4]-.أحمد خليل، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 431.

[5]- أحمد مليجي، **التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و احكام النقض**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص: 817.

كما أنها يجب ألا تتضمن شرطا يخل بحرية المشاركة في المزايدة كأن يشترط منع بعض الأشخاص من الدخول في المزاد.[1]

ومن أمثلة الشروط المتعارف عليها و التي جرى بها العمل و يتم وضعها عادة في قائمة شروط البيع نذكر منها : شرط عدم الضمان في مساحة العقار، و بالتالي فليس لمشتري العقار بالمزاد الحق في طلب التعويض عما نقص من مساحة العقار، أو أن يطلب إنقاص الثمن بسبب نقص مساحة العقار المباع . و شرط عدم ضمان التعويض بسبب استحقاق العقار، و شرط ألا يكون لمشتري العقار الحق في الثمار إلا من تاريخ تسلمه العقار.[2]

*الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة، و في كل الحالات فإنه لا يجوز أن ينقص مجموع الأثمان الأساسية للعقارات المحجوزة عن خمسمائة "500 دج".
و قد تم وضع هذا الشرط تفاديا لبيع العقار بثمن أقل من قيمته الحقيقية في السوق العقارية لكن يلاحظ على الثمن الذي و ضعه المشرع و هو "500دج" كحد أدنى لبيع العقار، فهو ثمن بخس في الوقت الحالي و غير مطابق تماما للأثمان الحقيقية التي يمتاز بها العقار في الجزائر.

ولتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة فقد جرى العمل على مستوى المحاكم التي يوجد مقرها بالمجلس القضائي و التي يتم أمامها مباشرة إجراءات الحجز العقاري، أن يقوم رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، بإصدار أمر على ذيل عريضة يقدم إليه من الدائن الحاجز – بواسطة المحضر القضائي – تتضمن طلب تعيين خبير في تقييم العقارات بغرض تقييم العقار المحجوز و تقدير و تحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة.[3]

---

[1]- أمينة النمر، **أحكام التنفيذ الجبري و طرقه**، الطبعة الثانية، (الإسكندرية، مصر: منشاة المعارف، 1971)، ص: 396.

[2]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف ،1991)، ص: 683.

[3]- يعتمد الخبراء المعنيون من طرف المحكمة لتقييم العقارات و لتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة على المرسوم التنفيذي رقم : 93-271 المؤرخ في 1993/11/10 المحدد لكيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية و العائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، و كذلك على السعر المتداول في السوق العقارية.

ثانيا: الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات أو أحدها

ان المشرع الجزائري قد نص صراحة على الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات السالفة الذكر من قائمة شروط البيع. و بالرجوع الى نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على : "...إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة للاعتراضات و إلا سقط حقه ".

و لكننا نرى بأن هذا البطلان هو بطلان نسبي و ليس مطلقا، فهو مقرر فقط لمن له مصلحة في ذلك من الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع كما سنرى لاحقا، فلهؤلاء الأشخاص وحدهم الحق في أن يطلبوا – من تضرر منهم –بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع ، إبطال هذه القائمة أو تصحيحها و ذلك بإدراج البيان أو البيانات المتخلفة بالقائمة.

المطلب الثاني: توجيه الإنذار بالطلاع على قائمة شروط البيع

بعد أن يقوم الدائن مباشرة الإجراءات بواسطة المحضر القضائي بإعداد و إيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة، ألزمه القانون بأن يقوم بتوجيه إنذار" إخطار" بالاطلاع على تلك القائمة إلى عدد من الأشخاص، و هم الأشخاص الذين يهمهم أمر بيع العقار المحجوز[1].

و قد نصت المادة:740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه "يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الاتية:

1/-المدين المحجوز عليه.

2/-الكفيل العيني و الحائز للعقار و/او الحق العيني العقاري إن وجد.

3/-المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أوالحق العيني العقاري مشاعا.

4/-الدائنين المقيدين كل بمفرده.

5/-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ان وجد.

---

[1]- محمد حسنين، **التنفيذ القضائي**، الطبعة الثانية، (الكويت: مكتبة الفلاح، 1986)، ص:204

وفي حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي الى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء و الصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي".

وعليه فإنه سيتم تقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع نتناولها تباعا كما يلي :

الفرع الأول: توجيه الإنذار بالاطلاع على القائمة و شكله و مضمونه: نتعرض في هذا الفرع إلى فقرتين، الأولى نتطرق فيها إلى توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع والثانية نتطرق فيها إلى شكل الإنذار ومضمونه.

أولا: توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع

لقد أوجب المشروع في نص المادة :740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه على الدائن مباشر الإجراءات بواسطة المحضر القضائي بعد إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة ليوجه إنذار بالاطلاع على هذه القائمة إلى عدد من الأشخاص ذكرتهم هذه المادة و هذا حتى يتمكن هؤلاء الأشخاص من إيداع ملاحظاتهم.[1]

ثانيا: شكل الإنذار و مضمونه

تنص المادة :741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على البيانات الواجب توافرها في محضر التبليغ الرسمي بقولها: ""يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1/-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2/-تعيين العقارات و/او الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3/-الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4/-تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

5/-إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها".

وتجب الإشارة إلى أن هذا الإنذار يوجه إلى موطن الشخص المبلغ به، فإذا لم يكن له أي موطن معروف فيوجه الإنذار إلى محل إقامته المعتاد.

---

[1] - فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية وقانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 454.

الفرع الثاني: الأشخاص الذين يوجه إليهم الإنذار و ميعاد توجيهه

نتعرض في هذا الفرع إلى عنصرين إثنين، نتطرق في العنصر الأول إلى من هم الأشخاص الذين يوجه إليهم الإنذار بالإطلاع على القائمة و ميعاد توجيه الإنذار إليهم؟

و نتعرض في العنصر الثاني إلى ميعاد توجيه الإنذار وإلى من يجب توجيه الإنذار اليه.

أولا: الأشخاص الذين يوجه إليهم الإنذار بالإطلاع على القائمة .

لقد نصت المادة :740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الأشخاص الذين يجب توجيه الإنذار إليهم للإطلاع على قائمة شروط البيع وهو:

1/-المدين المحجوز عليه: وذلك لكونه لديه مصلحة في أن يطلع على شروط بيع العقار.

2/-الدائنين المقيدين كل بمفرده: وهم إما دائنين عاديين وسجلوا حجزا عقاريا سابقا، أو دائنين أصحاب التأمينات العينية "كالدائن المرتهن وصاحب حق الاختصاص وحق الامتياز" الذين قيدوا حقوقهم قبل تسجيل الحجز، لأن البيع بالمزاد للعقار المحجوز سوف يطهر كل الحقوق العينية. لذا وجب إخطارهم بشروط بيع العقار ليراقبوا إجراءات البيع .[1]

3/-بائع العقار: و المقصود ببائع العقار هو الشخص الذي باع عقاره الى المدين وقيد حقه ولم يستوفي الثمن.

4/-الى الورثة جملة: والمقصود بالورثة هم ورثة المحجوز عليه أو ورثة الدائنين المسجلين في شهادة القيد، فإذا توفي أحدهم يجب إنذار ورثته جملة أي دون تحديد أسمائهم أو صفاتهم.[2]

ثانيا: ميعاد" أجال" توجيه الإنذار

لقد نصت المادة :740من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، بأن الميعاد أو المدة التي يجب أن يوجه فيها الإنذار إلى الأشخاص الذين يجب إنذارهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع، هي الخمسة عشر(15) يوما التالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط. وهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يتعين أن يتم الإنذار خلاله.

---

[1] - فتحي والي، **المرجع السابق**، ص: 454.

[2] - محمد حسنين، **التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري**، الطبعة الثانية، (الكويت: مكتبة الفلاح، 1986)، ص: 210.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على عدم توجيه الإنذار

لقد نصت المادة741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأخيرة على ما يلي:<<إنـذار المبلـغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسـك بها>>.

وبناء على نص المادة فإنه لا يترتب على عدم إنذار أحد هـؤلاء الأشـخاص بطـلان الإجـراءات لأن الإجراءات صحيحة في حد ذاتها، لكنها لا تكون حجة على الشخص الذي لم يـتم إنـذاره بـالاطلاع علـى القائمة، لكن اذا لم يتم إنذار جميع الأشخاص بالاطلاع على هذه القائمة [1]، فيرى الـبعض بـأن الاجـراءات اللاحقة على إيداع قائمة شروط البيع تكون باطلة .[2]

---

[1]- محمد حسنين، **المرجع السابق**، ص: 194.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 456-457 .

و كخلاصة لهذا الفصل نصل إلى أن الحجز العقاري هو مرحلة من مراحل التنفيذ على العقار من خلال وضعه تحت يد القضاء و تصفيته من المنازعات المنصبة عليه، وذلك وفقا لجملة من الإجراءات نص عليها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سواء تعلق الأمر بإجراءات الحجز على العقار، فقد يكون هذا العقار مملوك للمدين أو للغير .أو قد يتعلق الأمر بإجراءات إعداد العقار للبيع بالمزايدة، على إعتبار أن هذا البيع هو الأثر الطبيعي و النتيجة الحتمية حتى يستفي الدائن دينه .

الفصل الثاني:
إجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية

الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية

بعدما تعرضنا في الفصل الأول إلى إجراءات حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء و إلى إجراءات استصدار أمر الحجز وتسجيله، وكذلك الإجراءات الممهدة لبيع العقار، وإلى إعداد و إيداع قائمة شروط البيع، و إخبار ذوي الشأن بالاطلاع على هذه القائمة، وكذا الجزاءات المترتبة على عدم توجيه الإنذار.

نتناول في هذا الفصل مرحلة بيع العقار، وسنتطرق فيه إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار، وكذلك إلى الطلب المتضمن تحديد جلسة بيع العقار، والى كيفية الإعلان والنشر عن جلسة البيع.

ثم نتعرض إلى الإجراءات المتبعة بجلسة المزايدة، وإجراءات سير الجلسة، وكيفية إجراء البيع ،وصدور حكم رسو المزاد.

كما سنتعرض إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، ووجوب تسجيل وقيد هذا الحكم بالمحافظة العقارية، وكذلك الآثار المتربة على صدور حكم رسو المزاد، وعلى هذا الأساس، نقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

- نتناول في المبحث الأول الإجراءات السابقة على جلسة البيع بالمزايدة.
- نتناول في المبحث الثاني الإجراءات المتبعة في جلسة البيع بالمزايدة.

المبحث الأول: الإجراءات السابقة على جلسة المزايدة

نقصد بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع، تلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز، وتبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب مكتوب من طرف الدائن مباشر الإجراءات وكل من أصبح طرفا فيها من بقية الدائنين، وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقا بقائمة شروط البيع، وبعد أن يتم تحديد تاريخ جلسة البيع من طرف قاضي البيوع العقارية المطروح أمامه ملف إجراءات التنفيذ حول العقار المحجوز، يأتي إجراء أخر قد أوجبه القانون يتمثل في قيام المحضر القضائي بإجراءات إعلان بيع والنشر في الجرائد والتعليق في بعض الأماكن التي نص عليها القانون .[1]

وبناء على ما سبق ذكره، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: طلب تحديد جلسة لبيع العقار، ونتعرض في المطلب الثاني إلى إجراءات الإعلان والنشر لمستخرج البيع واللصق ببعض الأماكن.

المطلب الأول: تحديد جلسة لبيع العقار

بصدور أمر الحجز من المحكمة المختصة، ثم تسجيل وقيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية، يصبح العقار تحت يد القضاء، وبعد تصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز، وهذه المرحلة تبدأ من يوم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة التي تباشر أمامها إجراءات الحجز على العقار وهذا من اجل تحديد جلسة لبيع هذا العقار إذا لم يكن قد تم تحديدها بقائمة شروط البيع .

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 97.

لذا نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتعرض في الفرع الأول إلى كيفية تقديم الطلب إلى المحكمة المختصة لتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز، ونتعرض في الفرع الثاني إلى من هو الشخص المكلف بتقديم طلب تحديد جلسة البيع وما هو شكل هذا الطلب؟ ونتعرض في الفرع الثالث إلى ما هي المحكمة المختصة بتحديد جلسة بيع العقار وما هو مكان وزمان إجراء المزايدة.

الفرع الأول: تقديم طلب لتحديد جلسة لبيع العقار

لا يمكن إجراء عملية بيع العقار المحجوز إلا بناء على طلب مكتوب يكون عادة في شكل عريضة، يقدم من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، كالدائن الحاجز المباشر للإجراءات أو غيره من الدائنين، وكالمدين ومن في حكمه. و لا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن.[1]

ويرى بعض الفقهاء بأن سبب وعلة اشتراط تقديم الطلب من ذوي الشأن لتحديد جلسة لبيع العقار هو انه ربما قد يقع صلح بين أطراف التنفيذ- طالب التنفيذ والمحجوز عليه-ويتفقا على وقف البيع، أو تقع مفاوضات بين أطراف التنفيذ حول طريقة تسديد الدين، كأن يتفقا على تسديد الدين على شكل أقساط أو مراحل مثلما هو موجود في واقع الحياة العملية.[2]

الفرع الثاني: الشخص المكلف بتقديم طلب لتحديد جلسة مزايدة

نتناول هذا الفرع في عنصرين اثنين، نتعرض في العنصر الأول إلى من هو الشخص المكلف بتقديم طلب لتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز؟ ونتطرق في العنصر الثاني إلى ما هو شكل هذا الطلب؟

---

[1]- عبد الباسط جميعي، د. آمل الفزايري، **التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، دون طبعة، (الإسكندرية: منشأة المعارف، دون تاريخ)، ص: 208.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 467.

أولا: الشخص المكلف بتقديم الطلب

كقاعدة عامة يجوز لكل شخص أصبح طرفا في إجراءات التنفيذ ويهمه بيع العقار المحجوز، أن يقدم طلبا بذلك إلى المحكمة المختصة لتحدد له جلسة لبيع هذا العقار. وعلى هذا الأساس فانه يجوز للدائن مباشر الإجراءات ولبقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المحجوز، ويجوز حتى للمدين وللحائز وللكفيل العيني، أن يقدم طلبا إلى المحكمة لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز.[1]

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد حدد لنا من هو الشخص المنوط به تقديم طلب لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار، آلا وهو المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز.

وهذا ما نصت عليه المادة 747 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها <<إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز >>.

ثانيا: شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لبيع العقار

لم يحدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لإجراء المزايدة من اجل بيع العقار المحجوز.

لكن من الناحية العملية والتطبيقية فان الطلب الذي يقدم عادة من الدائن المباشر للإجراءات يكون في شكل عريضة يذكر فيها عادة بعض الشكليات المتعارف عليها، وكذا السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه والإجراءات الحاصلة الخاصة بالعقار المحجوز، أما تحديد جلسة لبيع العقار فتكون في شكل أمر على ذيل العريضة المقدمة لرئيس المحكمة أو لقاضي البيوع

---

[1] - فتحي والي، **المرجع السابق**، ص: 467 هامش 1.

العقارية، لذا فان مسالة تحديد جلسة المزايدة لبيع العقار تكون بموجب <<أمر على ذيل عريضة>>.[1]

الفرع الثالث: المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع ومكان إجراء المزايدة

نتعرض في هذا الفرع إلى ثلاثة عناصر، العنصر الأول نتطرق فيه إلى المحكمة المختصة بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز، والعنصر الثاني نتطرق فيه إلى تحديد المكان الذي تجرى به المزايدة ويتم فيه بيع العقار، والعنصر الثالث نتعرض فيه إلى إجراء المزايدة.

أولا: المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع

إن المحكمة المطروح أمامها إجراءات التنفيذ على العقار هي المحكمة المختصة بتحديد جلسة بيع العقار، وطلب تحديد جلسة بيع العقار يقدم عادة إلى رئيس المحكمة أوالى قاضي البيوع العقارية- المكلف بقسم البيوع العقارية- الذي يقوم بتفحصه ودراسته وبعد أن يتحرى ويتأكد بأنه قد تمت تصفية كل الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت وصدر بشأنها حكما قضائيا، ففي هذه الحالة يصدر أمرا على ذيل العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة للمزايدة.

ثانيا: تحديد مكان إجراء المزايدة

كما قدمنا فان رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المقدم إليه طلب تحديد تاريخ جلسة البيع، عليه أن يحدد في الآمر على ذيل عريضة الذي يصدره، مكان إجراء بيع العقار أي مكان إجراء المزايدة.

ومن الناحية العملية والتطبيقية فان مكان إجراء المزايدة يكون بنفس المحكمة التي أصدرت الآمر المتضمن تحديد تاريخ جلسة المزايدة. وعلى هذا الأساس يتم تحديد قاعة الجلسات التي تجرى بها المزايدة بالمحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار.

---

[1]-بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 100.

ثالثا: تحديد تاريخ إجراء المزايدة

بعد تقديم طلب تحديد تاريخ جلسة إجراء المزايدة من اجل بيع العقار المحجوز، فان رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بعد أن يصدر الأمر على ذيل العريضة المتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار، فانه يقوم بتحديد تاريخ إجراء المزايدة والساعة المقررة لذلك، فيحدد في هذا الأمر اليوم والشهر والسنة والساعة التي تجرى فيها المزايدة ورقم قاعة الجلسات .[1]

المطلب الثاني: الإعلان والنشر واللصق لبيع العقار

المقصود بالإعلان والنشر هو إخبار وإعلام الأشخاص وأفراد المجتمع بوجود عقار محجوز وهو معروض للبيع وسيتم بيعه بالمزاد العلني في زمان ومكان محددين بدقة في مستخرج الإعلان والنشر، وتكون مواصفات هذا العقار وشروط بيعه محددة بشكل مختصر ومستخرج البيع.

والهدف من الإعلان والنشر هو إتاحة الفرصة لكافة الناس، من اجل مشاركة اكبر عدد ممكن من الأشخاص في جلسة المزايدة، بغية بيع العقار بأحسن ثمن[2].

لذا فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين اثنين، نتناول في الفرع الأول الإعلان الخاص لذوي الشأن وذلك بإخبارهم بتاريخ إجراء جلسة بيع العقار، ونتعرض في الفرع الثاني إلى الإعلان العام والنشر لأفراد المجتمع بتاريخ جلسة البيع.

الفرع الأول: الإعلان الخاص بتاريخ جلسة البيع

إن الإعلان الخاص يقصد به إخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة المزايدة لبيع العقار، وهذا الإجراء يتطلب منا معرفة من هم الأشخاص الذين يتم إخبارهم بجلسة البيع وهذا ما نتعرض له في الفقرة الأولى من هذا الفرع، كما يتطلب منا معرفة ما هو الميعاد المقرر لإخبار ذوي الشأن فيه بجلسة المزايدة؟ وهذا ما نتناوله في الفقرة الثانية، ولم يبقى لنا إلا

[1]- بداوي عبد العزيز، **المرجع السابق**، ص: 103.

[2]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ**، الطبعة العاشرة، (مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص:716

معرفة ما هو الجزاء المترتب على عدم إخبار هؤلاء الأشخاص بجلسة إجراء المزايدة ؟ وهذا ما سنتطرق إليه في الفقرة الثالثة.

أولا: الأشخاص الذين يتم إخبارهم بجلسة البيع

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من هم الأشخاص الذين يتم إخبارهم وإخطارهم بتاريخ جلسة بيع العقار، في نص المادة 747 الفقرة الأخيرة بقولها <<يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل>>.

ونعتقد بأن الأشخاص الذين يتعين إخبارهم وإخطارهم بميعاد جلسة بيع العقار إضافة إلى الأشخاص الذين ذكرتهم المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هم نفس الأشخاص الذين يجب إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة وهؤلاء الأشخاص هم أطراف التنفيذ، أي الدائنين المباشرين للإجراءات والدائنين المقيدين، والمدين(المحجوز عليه) والحائز والكفيل العيني، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة.[1]

ثانيا: ميعاد (تاريخ)إخبار ذوي الشأن بجلسة البيع

إن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن (أطراف التنفيذ) هو ثمانية(8) أيام على الأقل قبل جلسة البيع بالمزايدة، وهذا ما نصت عليه المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية <<يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية(8) أيام قبل الجلسة على الأقل>>.

---

[1]- عبد العزيز خليل بديوي، **قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات**، الطبعة الثانية، (مصر: دار الفكر الحديث، 1980)، ص: 221.

ثالثا: الجزاء المترتب على عدم إخبار ذوي الشأن بجلسة البيع

لم يضع المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية جزاء على عدم قيام المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ بإخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة الذين ذكرتهم المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتاريخ جلسة المزايدة أي جلسة بيع العقار المحجوز.

ونعتقد بأنه لا يترتب أي جزاء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار، لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر ولم تضيع عليهم أي فائدة بعدم إخبارهم وإخطارهم بتاريخ جلسة المزايدة، كما أن الهدف من هذا الإخبار والإخطار فانه لا شك سوف يتحقق عندما يتم الإعلان والنشر العام لكافة الناس بتاريخ إجراء جلسة بيع العقار، وبذلك يتحقق الهدف الذي أراد المشرع في نص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو إعلان ذوي الشأن بميعاد إجراء جلسة البيع.[1]

الفرع الثاني: الإعلان العام والنشر واللصق عن جلسة البيع

بعد استصدار الأمر على ذيل العريضة المتضمن تحديد جلسة البيع بالمزايدة، يتم الإعلان الخاص لذوي الشأن وهذا بإخبارهم بتاريخ جلسة البيع كما رأينا في الفرع الأول، وبقي لنا أن نتعرف على كيفية إجراء الإعلان العام وهذا ما نتعرض له في هذا الفرع الذي سنبين فيه وسيلة الإعلان العام وهو نشر مستخرج البيع للناس كافة ولصق هذا المستخرج في أماكن حددها القانون.

والهدف من إجراء النشر واللصق لمستخرج بيع العقار هو إعلام الناس وإخبارهم بتاريخ جلسة المزايدة أي بالتاريخ الذي سوف يتم فيه بيع العقار المحجوز مع إعلامهم بشروط البيع والثمن الأساسي لهذا البيع ومواصفات العقار محل البيع ومكان إجراء هذا البيع، وهذا بغرض

---

[1]- لم ينص قانون المرافعات المصري على أي جزاء على عدم إخبار ذوي الشأن بميعاد جلسة المزايدة، لذا يرى الدكتور فتحي والي بأنه لا يحكم بالبطلان إلا إذا أثبت المتمسك به أن عدم إخباره قد أدى إلى تخلف الغاية من إعلانه.

فتح المجال لمشاركة اكبر عدد ممكن من الأشخاص في المزايدة حتى تزداد المنافسة بين المشاركين في المزاد وحتى يباع هذا العقار بأعلى ثمن وأحسن سعر.[1]

وطريقة إعلام وإخبار الناس بتاريخ إجراء جلسة بيع العقار تتم بوسيلتين نص عليهما القانون وهما: النشر واللصق، ويترتب على عدم القيام بهاذين الإجراءين جزاء رتبه القانون.

لذا نتناول هذا الفرع في ثلاثة عناصر، نتعرض في العنصر الأول إلى إجراء النشر، ونتطرق في العنصر الثاني إلى إجراء اللصق، ونتعرض في العنصر الثالث إلى ما هو الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراءات النشر واللصق؟ كما يلي:

أولا: إجراء النشر(الإعلان)

المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية، والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع وجوهرها.[2]

وإجراءات النشر بإحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية تتطلب منا معرفة من هو الشخص المنوط به القيام بإجراءات النشر أي الشخص المكلف قانونا بالقيام بتلك الإجراءات؟ وما هي البيانات الأساسية التي يتضمنها مستخرج النشر؟ وما هو الميعاد المقرر لنشر مستخرج النشر؟ وكل هذه الفقرات نتناولها تباعا كما يلي؟

1 –المكلف بإجراءات النشر (الإعلان):

الشخص المكلف بإجراءات النشر لمستخرج بيع العقار المحجوز هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، وهو الذي يقوم بتحرير مستخرج النشر المستخلص من قائمة شروط البيع، وهو الذي يوقعه ثم يقوم بنشره في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان وجود العقار المحجوز المراد بيعه.

---

[1]- نبيل إسماعيل عمر، **أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة الأولى، (مصر: الدار الجامعية، 1996)، ص: 416 .

[2]- أحمد خليل، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص:443.

ومن الناحية العملية والتطبيقية فانه في غياب وجود صحيفة متخصصة في الإعلانات القضائية، فان نشر مستخرج البيع يتم عادة في الجرائد اليومية الوطنية، ويتم دائما إختيار الصحف اليومية الأوسع انتشارا والأكثر مقروئية من طرف المواطنين، وهذا من اجل توسيع دائرة النشر والإعلان لأكبر عدد ممكن من الأشخاص.

2 –البيانات الأساسية التي يتضمنها مستخرج النشر:

إن البيانات الأساسية الواجب توفرها في مستخرج النشر أي مستخرج بيع العقار نصت عليها المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها <<...ويتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1-إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

2-تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3-الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.

4-تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، تعيين المحكمة التي يجرى فيها البيع أو أي مكان أخر للبيع.

وهذه البيانات تعتبر بيانات أساسية وإلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر، وهي بيانات تهم كل شخص يرغب في المشاركة في المزاد.[1]

3-ميعاد النشر(الإعلان):

الميعاد المقرر لنشر تاريخ مستخرج البيع وإجراء المزايدة أي تاريخ انعقاد جلسة بيع العقار، قد حددها القانون بميعاد أو بمدة محددة، وهي محصورة بين عشرون (20) يوما على الأقل و (30) يوما على الأكثر، وهذا ما نصت عليه المادة749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

[1]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية و قانون الحجز الاداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص:406 .

<< يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين(30) يوما على الأكثر وعشرين(20) يوما على الأقل، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ>>.

وقد تدخل القانون في تحديد ميعاد الإعلان والنشر مراعيا في ذلك اعتبارين اثنين وهما:

***الاعتبار الأول:** هو انه لا يجب أن تطول المدة بين النشر والإعلان عن البيع وبين تاريخ انعقاد جلسة المزايدة، وهذا من اجل ألا ينسى تاريخ إجراء بيع العقار.

* **الاعتبار الثاني:** هو يجب ألا تكون الفترة بين الإعلان عن المزايدة أي الإعلان عن البيع، وبين تاريخ إجراء المزايدة أي تاريخ إجراء البيع قصيرة جدا، وهذا من اجل مشاركة اكبر عدد ممكن من الأشخاص حتى تزداد المنافسة بين المزايدين وبياع العقار بأفضل ثمن.[1]

ثانيا: إجراء اللصق (التعليق)

المقصود باللصق هو تعليق مستخرج بيع العقار في أماكن معينة حددها القانون، والهدف من لصق وتعليق المستخرج المتعلق بالإعلان عن تاريخ جلسة المزايدة في أماكن محددة، هو مثله مثل النشر القصد منه هو إعلام الناس بمن فيهم المحجوز عليه، بأن العقار المحجوز هو معروض للبيع بشروط مذكورة في مستخرج البيع.[2]

وقد نصت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن لصق المستخرج المتعلق بالإعلان عن جلسة المزايدة يكون بتعليقه بالأماكن التالية:

1-في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.

2-في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

---

[1]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص: 726.

[2]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 458.

4-في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5-في الساحات والأماكن العمومية.

6-و في أي مكان أخر يحتمل أن يضمن جلب اكبر عدد من المزايدين.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون المصري الحالي قد عدل فكرة لصق الإعلان المتضمن بيع العقار وتحديد جلسة المزايدة، بباب مسكن المحجوز عليه أي بباب موطن المدين، وذلك تفاديا لإيذائه بالإذلال أو بمس كرامته وكرامة عائلته، ولأن اللصق للإعلان بالبيع بباب مسكن المحجوز عليه لا يفيد في توسيع إعلام الناس بجلسة المزايدة.[1]

ونشير هنا إلى انه من الناحية العملية يشترط في المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ أن يثبت قيامه بإجراء اللصق (التعليق) لمستخرج البيع بالأماكن التي اوجب القانون اللصق بها وذلك بإيداع نسخة من هذا اللصق بملف الإجراءات.[2]

ثالثا: الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراءات النشر واللصق

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي، ونعتقد أن إجابة السؤال المطروح تستوجب التمييز بين ثلاثة فروض(أي ثلاثة صور):

-الصورة الأولى: هو حالة عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر واللصق لمستخرج بيع العقار المتضمن تحديد جلسة المزايدة، ففي هذه الحالة نرى بأن جلسة المزايدة تنعقد في موعدها المحدد أي في التاريخ المقرر لها، لكن قاضي البيوع العقارية بعد أن يفتتح جلسة المزايدة ويتأكد من عدم القيام بإجراءات النشر واللصق يقرر التأجيل أي يصدر حكما بتأجيل بيع العقار إلى جلسة أخرى ويأمر بإجراء النشر واللصق من جديد.

---

[1] - أحمد أبو الوفا، **المرجع السابق**، ص: 726.هامش 03.

[2] - فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 466.

-الصورة الثانية: وهو حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر واللصق لمستخرج الإعلان لتحديد جلسة المزايدة، لكن هذا الإعلان والنشر واللصق لم تحترم فيه المدة المقررة للنشر وهي عشرون يوما على الأقل قبل الجلسة و ثلاثون يوما على الأكثر بعد جلسة المزايدة. ففي هذه الحالة يجب الرجوع الى القواعد المقررة للبطلان، وطالما إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع جزاء بنص صريح على عدم احترام الميعاد المنصوص عليه في المادة 749 منه، فإننا نعتقد بأن الجزاء المترتب على عدم احترام هذه المدة لا يترتب عليه البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية منه كأن لم يحضر المشاركون في المزاد أو حضر عدد قليل منهم. ففي هذه الحالة لا يحكم ببطلان إجراءات النشر واللصق إلا إذا تمسك به من تضرر من عدم اتخاذ هذا الإجراء وأثبت أنه قد فاتته فائدة ومصلحة من جراء ذلك ففي هذه الحالة يحكم بالبطلان، أي يحكم ببطلان إجراءات النشر واللصق ويأمر قاضي البيوع بتحديد جلسة أخرى للمزايدة مع إجراءات نشر ولصق جديدة.[1]

-الصورة الثالثة: وهو حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر واللصق، لكنه لم يذكر بعض البيانات التي نصت عليها المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مستخرج النشر، وهذا الفرض يأخذ نفس حكم الحالة التي ذكرناها في الصورة الثانية، وهو أنه لا يترتب البطلان في هذا الفرض إلا إذا لم تتحقق الغاية من هذا الإجراء، ففي هذه الحالة يجوز لمن تضرر من جراء عدم ذكر البيانات الأساسية في مستخرج إعلان البيع واثبت انه قد فاتته فائدة ومصلحة من جراء ذلك، التمسك بالبطلان وهذا تطبيقا للقواعد العامة المقررة للبطلان.[2]

وخلاصة القول فإنه وطبقا للقواعد العامة المقررة في البطلان، فانه إذا لحق بمستخرج النشر البطلان بسبب النقص في البيانات التي يجب أن تذكر فيه أو انه لم يتم احترام الميعاد المقرر قانونا للنشر واللصق، فانه لا يتقرر البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية من الإجراء الذي

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 112.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 466.

قرره القانون، ولأصحاب المصلحة وذوي الشأن في هذه الحالة أن يتمسكوا بالبطلان، لأن البطلان المقرر في هذه الحالة هو بطلان نسبي.[1]

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة البيع بالمزايدة

بعدما تعرضنا إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار والمتمثلة في كيفية استصدار أمر من المحكمة يتضمن تحديد جلسة لبيع العقار، وكذا إلى إخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة المزايدة، ورأينا كيفية الإخبار العام للناس كافة بتاريخ إجراء المزايدة، بقي لنا أن نتعرف على الإجراءات المتبعة أثناء وخلال جلسة المزايدة، وكيفية إيقاع البيع وصدور حكم رسو المزاد، وهذا ما نتناوله في هذا المبحث.

لذا فقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتطرق في المطلب الأول إلى جلسة بيع العقار، ونتعرض في المطلب الثاني إلى صدور حكم رسو المزاد وحالات إعادة بيع العقار، ونتطرق في المطلب الثالث إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وشكله ومشتملا ته.

المطلب الأول: جلسة بيع العقار

قد يحدث أثناء انعقاد جلسة المزايدة وأن تتأجل عملية البيع، وقد تتوقف إجراءات البيع، وقد يحكم في هذه الجلسة برفض الدعوى أو بشطبها، وهذا بحسب الإشكالات والعوارض التي قد تطرح على المحكمة الناضرة في جلسة البيوع العقارية.

وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتعرض في الفرع الأول إلى عوارض بيع العقار المحجوز (تأجيل البيع ووقفه) ونتعرض في الفرع الثاني إلى إجراءات سير جلسة المزايدة(جلسة البيع).

---

[1]- أميرة النمر، **أحكام التنفيذ الجبري وطرقه**، الطبعة الثانية، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف،1971)، ص: 412.

الفرع الأول: عوارض بيع العقار(تأجيل البيع ووقفه)

الأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في جلسة المزايدة، لكن قد تحدث بعض الأسباب وبعض الظروف والعوامل تحول دون الاستمرار في إجراءات البيع، وبذلك فقد يتم تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة.[1]

وعلى هذا الأساس فإننا نتناول هذا الفرع في عنصرين: نتعرض في العنصر الأول إلى مسألة تأجيل البيع ووقفه وإجراء مقارنة بينهما، ونتطرق في العنصر الثاني إلى ماهية الحالات التي تؤدي إلى وقف البيع والى تأجيله.

أولا: تأجيل البيع ووقفه ومقارنة بينهما

هناك من الأسباب والمبررات الجدية والقانونية ما قد يؤدي إلى تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، وهناك بعض الأسباب والعوارض ما تؤدي حتما إلى وقف البيع. وتجب الإشارة هنا إلى أن هناك أوجه تشابه بين تأجيل البيع ووقفه، لأن كل منهما يؤدي إلى توقيف إجراءات التنفيذ، لكن هناك اختلاف بينهما كما يلي:[2]

- فالأمر الذي يصدر بتأجيل البيع غالبا ما يصاحبه أمر بتحديد جلسة أخرى لإجراء المزايدة وهي الجلسة التي يؤجل إليها البيع، بينما الآمر بوقف البيع فغالبا لا تحدد فيه جلسة أخرى للمزايدة .
- الأمر بتأجيل البيع وهو يصدر غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، أما الحكم بوقف البيع فهو قابل للطعن فيه بطريق الاستئناف.

---

[1] - شفيق طعمه وأديب استانبول، **تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية**، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، (دون دار نشر، 1994)، ص: 118.

[2] - أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص: 734 .

- تأجيل البيع بموجب أمر صادر من قاضي البيوع العقارية بينما وقف البيع قد يكون بدون تدخل من هذا القاضي، كأن تتوقف إجراءات البيع والتنفيذ بسبب إلغاء أو إبطال السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه من جهة قضائية طرح عليها طعن بشأن هذا السند.[1]

وبصفة عامة يمكن القول بأن تأجيل البيع هو من صلاحيات قاضي البيوع العقارية ويخضع إلى سلطته التقديرية، لكن بالنسبة لوقف البيع فإن هناك من الحالات ومن الأسباب الجدية تحول دون مواصلة إجراءات البيع، فيتوقف البيع تلقائيا وحتما، وليس لقاضي البيوع أي سلطة تقديرية فيه، كأن يتم إلغاء السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه.[2]

ثانيا: حالات تأجيل البيع ووقفه

حالات تأجيل البيع ووقفه عديدة ولا يمكن حصرها، ونذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

- إذا ثبت أن قيمة إحدى العقارات و\أو الحق العيني العقاري المحجوز كاف للوفاء بديون جميع الدائنين و هذا ما نصت عليه المادة743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الأولى<<يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و\أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا ثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و\أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين>> وذلك لكون الهدف من حجز العقار وبيعه قد تحقق وهو استيفاء الدائن لحقه فلا داعي لمواصلة بيع باقي العقارات المحجوزة.
- إذا ثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و\أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين. هذا ما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 115.

[2]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 734 .

- حالة قيام المدين بالوفاء بالدين وبالمصاريف القضائية، بشرط أن يكون هذا الوفاء قبل الشروع في إجراءات المزايدة وقبل إيقاع البيع ففي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطلب وقف البيع لإنقضاء الدين.
- حالة ما إذا تم الطعن بالتزوير في السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه، ففي هذه الحالة يمكن لمن يهمه وقف البيع أن يطلب ذلك من المحكمة لتأمر بوقف البيع إلى حين الفصل في دعوى التزوير المطروحة على الجهة القضائية.[1]
- حالة ما إذا لم يحضر أو لم يتقدم أي شخص للمزايدة، ففي هذه الحالة يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة.[2]

وتجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية فان كثير من الحجوز العقارية تتأجل لعدة سنوات دون أن يتقدم أي شخص للمزايدة، فما مصير هذه الحجوز؟

المعمول به في الحياة العملية ان العقار المحجوز الذي تأجل بيعه إلى عدة جلسات بسبب عدم حضور المزايدين أو عدم مشاركة أي شخص في المزايدة، فإن قاضي البيوع العقارية يأمر بإعادة تقييم هذا العقار ثانية من طرف خبير مختص في التقييم لإعادة النظر في ثمنه الأساسي وذلك بإنقاص ثمنه، وإذا تأجل البيع لعدة مرات بعد إعادة تقييم هذا العقار وإعادة النظر في ثمنه الأساسي فهناك بعض المحاكم تحكم برفض دعوى بيع العقار، وهناك من تحكم بشطب الدعوى.

الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزايدة (جلسة بيع العقار)

قبل البدء في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، نتعرض بإيجاز وباختصار إلى ماهية الشروط المتطلبة قانونا في الشخص الذي يرغب في المشاركة في المزايدة بغية شراء العقار المعروض للبيع؟

1- أحمد مليجي، **التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص: 919.

2- يوسف نجم جبران، **طرق الإحتياط والتنفيذ**، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1981)، ص: 600.

وإجابة هذا السؤال نقول بإن شروط المشاركة في المزايدة يمكن حصرها في شرطين أساسين وهما: وجوب توافر الأهلية القانونية للمشترك في المزايدة طبقا للقواعد العامة المعمول بها في العقود الرضائية ومنها عقد البيع، كما انه يشترط في الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة ألا يكون من الأشخاص الذين منعهم القانون من شراء الحقوق المتنازع عليها ومنها العقار المحجوز الذي يهمنا في بحثنا هذا، وهذا ما نتطرق له في العنصر الأول من هذا الفرع، ونتعرض في العنصر الثاني إلى الكيفية التي تتم بها إجراءات المزايدة لبيع العقار المحجوز.

أولا :شروط المشاركة في المزايدة

الشروط المتطلبة قانونا في الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة العلنية بغرض شراء العقار المعروض للبيع تنحصر في شرطين أساسيين و نتناولهما على التولي:

1- أهلية الاشتراك في المزايدة (أهلية التعاقد)

عملا بالقواعد العامة فإنه يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك أهلية التعاقد للشراء، [1]أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار[2].

وقد نصت المادة 78 من القانون المدني بأنه << كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون>>.والمقصود بالأهلية (هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيرا إراديا يرتب عليه القانون أثاره).[3]

بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية، ومناط الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة [4]، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بقولها

[1]- أحمد هندي، **أصول التنفيذ**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: الدار الجامعية، 1993)، ص: 334.

[2]- أحمد خليل، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 446.

[3]- إسحاق إبراهيم منصور، **نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية**، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1990)، ص: 228.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، (بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000)، ص: 314 .

<< كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجز علية يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19)سنة كاملة>>.

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في شراء العقار لحساب وكيله، فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزا على وكالة خاصة، من موكله لأنه مقبل على شراء عقار، و كما هو معروف فان التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع و الشراء و غيرها، يشترط فيها القانون وكالة خاصة، و هذا ما نصت عليه الماد :574 من القانون المدني " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع و الرهن و التبرع و الصلح و الإقرار و التحكيم و توجيه اليمين و المرافعة أمام القضاء"، و إذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايدة ناقص الأهلية أو عديمها فيجب أن يمثله في المزايدة نائبه القانوني .[1]

2-الممنوعون من المشاركة في المزايدة :

إن المشرع الجزائري لم يورد نصا خاصا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يمنع فيه بعض الأشخاص من المشاركة في المزايدة لشراء العقار المحجوز، مثلما فعل المشرع المصري [2] الذي نص هذا المنع صراحة في المادة 311 من قانون المرافعات و هو نفس الحكم الذي قرره القانون السوري في المادة 412 من قانون أصول المحاكمات الذي نص صراحة على هذا المنع، لكن القانون المدني الجزائري قد نص على منع بعض الأشخاص من شراء الحقوق المتنازع عليها، و هذا ما نصت عليه المادة 402 بقولها " لا يجوز للقضاة، و لا للمدافعين القضائيين، و لا للمحامين و لا للموثقين و لا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة و لا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع و إلا كان البيع باطلا". و القانون قد منع القضاة و باقي الأشخاص من مساعدي القضاة من شراء الحقوق المتنازع عليها بغرض حمايتهم و إبعاد الشبهات و الريبة

[1] - فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 425.

[2] - عبد الباسط جميعي، **طرق التنفيذ وإشكالاته**، دون طبعة، (مصر: دار الفكر العربي، 1967-1968)، ص: 51.

عنهم وكي لا يشك الناس في نزاهتهم، و كذلك لصيانة قدسية القضاء و هيبته و حسن سمعته.[1]

ويضيف بعض الفقهاء إلى قائمة الأشخاص الممنوعين من المزايدة، المدين و ذلك لاعتبارين اثنين:

-الأول: هو أن المدين مسؤول شخصيا عن الدين الذي يتم التنفيذ بسببه، فلو كانت له الأموال الكافية فالأولى أن يدفع مبلغ هذا الدين .[2]

-الثاني: أنه لا يمكن أن يتصور أن يشتري الشخص ملكيته، كما لا يتصور أن يكون المدين هو المالك للمال محل البيع ثم يتقدم في جلسة المزايدة لشرائه .[3]

أما بالنسبة للحائز و الكفيل العيني فيجوز لهما المشاركة في المزايدة، لأن الحائز غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين كالمدين، و لأن الكفيل العيني مسؤول مسؤولية جزئية مقدرة بقيمة العقار الذي رهنه، وقد أضاف القانون الفرنسي فئة أخرى من الأشخاص الممنوعين من شراء العقار المحجوز و هم المشهورين بالإعسار، و هذا لتفادي تكرار البيع لأن هؤلاء الأشخاص غير قادرين على دفع الثمن الذي رسا به المزاد.[4]

ثانيا: كيفية إجراء المزايدة لبيع العقار

إن جلسة المزايدة المقررة لبيع العقار المحجوز، هي جلسة رسمية تنعقد بصفة قانونية بمقر المحكمة التي تجري إجراءات التنفيذ بها، و هي مثلها مثل باقي جلسات المحكمة التي تخص الأقسام الأخرى للمحكمة و تنعقد بنفس الكيفيات معها، و قد نص القانون على أن جلسة المزايدة المقررة لبيع العقار تجري في التاريخ و المكان المحددين لها، و هذا ما نصت عيه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه " يجري البيع بالمزاد في جلسة علنية برئاسة رئيس

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، (لبنان، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000)، ص: 212.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (لبنان، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 426.

[3]- أحمد خليل، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 446.

[4]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص: 758 هامش 4.

المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في التاريخ و الساعة المحددين لذلك "

وعملية إجراء المزايدة تتطلب منا معرفة خطوات سير جلسة المزايدة لبيع العقار، و التي تتم وفقا للمراحل الإجرائية التالية:

1 – مرحلة افتتاح جلسة المزايدة

2- مرحلة الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني

1/ افتتاح جلسة المزايدة :

تبدأ مراحل سير جلسة المزايدة بسلسلة من الإجراءات نبينها كما يلي :

- افتتاح جلسة المزايدة من طرف رئيس الجلسة (قاضي البيوع العقارية)

- تبدأ المناداة على أطراف القضية (أطراف التنفيذ) والتحقق من حضور أوغياب الأطراف.

- التحقق والتأكد من طرف رئيس الجلسة بأن جميع الإعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت قد تم الفصل فيها بموجب حكم.

- يقوم رئيس الجلسة (قاضي البيوع العقارية) بتصفية كل الدفوع و الطلبات و الإشكالات التي قد تعرض عليه من الأطراف أو من محاميهم في جلسة المزايدة، و هذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو إلى وقفه مع رفع الحجز على العقار. فإذا رأى قاضي البيوع بأن أسباب وقف البيع أو تأجيله هي أسباب جدية و مبررة قانونا إستجاب لها و يحكم إما بتأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة المعروضة عيه و نوع الطلب المقدم له، و قد يرى قاضي البيوع بأن الطلبات المقدمة غير جدية و غير مؤسسة قانونا ففي هذه الحالة يحكم برفضها و يأمر بمواصلة إجراءات البيع.

- ثم تأتي مرحلة التحقق من قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر و اللصق، فيقوم هذا المحضر بتقديمه لرئيس الجلسة ما يثبت أنه قام بإخبار ذوي الشأن بالحضور لجلسة المزايدة مع

تقديم الجريدة التي تم نشر مستخرج إعلان البيع بها، و عليه أن يقدم ما يثبت أنه قام بإجراءات اللصق بالأماكن المحددة قانونا.

- ثم يقوم رئيس الجلسة بمراقبة احترام النصوص القانونية المنظمة لتلك الإجراءات.

- و بعد أن يتحقق و يتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانونا قد تمت مراعاتها يعلن الشروع في عملية المزايدة .[1]

2/ الشروع في المزايدة (الشروع في بيع العقار)

بعد التحقق بأن كل الإجراءات المتطلبة و المستوجبة قانونا قد تمت مراعاتها و احترامها ، يعلن رئيس الجلسة عن افتتاح إجراءات المزايدة و الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، و هذا ما سنتعرض له في العناصر التالية :

أ – ما هي خطوات سير المزايدة أي خطوات بيع العقار.

ب – كيفية تقديم العروض و العطاءات.

ج- كيفية اعتماد العرض الأعلى و العطاء الأخير و رسو المزاد على هذا العرض، وإيقاع البيع ثم صدور حكم رسو المزاد.

و هذه العناصر نتناولها تباعا كما يلي :

أ – خطوات سير المزايدة:

خطوات سير بيع العقار بالمزاد العلني هي عبارة عن سلسلة من الإجراءات[2] نتطرق إليها حسب تسلسلها الزمني كما يلي :

- بعد الإعلان على الشروع في إجراءات بيع العقار، يقوم رئيس الجلسة بقراءة شروط البيع المستخلصة من قائمة شروط البيع ، بشكل موجز و مختصر:

---

[1]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 760.

[2]- طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1994)، ص :535.

فيذكر للمشاركين في المزايدة السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه، ثم يبين لهم موقع العقار المعروض للبيع و مواصفاته.

- ثم يذكر الأشخاص المشاركون في المزايدة بالثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة.

- كما ينبه المشاركين في المزايدة بالمصاريف و الأعباء الإضافية التي يتحملها الراسي عليه المزاد و هي مستخلصة من قانون التسجيل و قوانين المالية، و هذه الأعباء المالية تترتب على نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد.

- كما يجب التذكير بأنه يجب عل الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة، و يدفع المبلغ الباقي في اجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، و ذلك طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- ثم يقوم رئيس الجلسة بتحديد قيمة العرض أو العطاء الذي يتعين أن يتقدم به أي مشارك في المزايدة.

- و بعدها تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد

ب / تقديم العروض أو العطاءات من طرف المشاركين في المزايدة :

ويقصد بالعرض أو العطاء بأنه الثمن أو المبلغ الذي عرضه أحد الأشخاص المشاركين في المزايدة، و هو يمثل المبلغ المقترح من طرفه لشراء العقار المعروض للبيع.

حيث انه يبدأ الأشخاص المشاركون في المزايدة في تقديم عروضهم و عطاءاتهم و التي تبدأ من الثمن الأساسي للعقار المحدد في قائمة شروط البيع، و هكذا تبدأ المزايدة الفعلية و المنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل مزايد يقدم عرضا يتلوه عرض أخر من مزايد أخر و هكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض، لمدة قد تطول أو تقصر حسب قيمة العقار و أهميته[1].

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص : 128.

ج- كيفية اعتماد العرض الأعلى و الأخير:

لقد نصت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على كيفية اعتماد العروض ، حيث أنها نصت في فقرتها الأولى و الثانية على أنه :

يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة

وقرار قاضي البيوع العقارية باعتماد العطاء أو العرض الأخير و الأعلى يعتبر عملا إجرائيا و ليس بيعا للعقار، فإعتماد العطاء أو العرض هو إجراء من إجراءات المزايدة و لا يعد بيعا بل إجراء تمهيديا لحكم رسو المزاد[1] لأن البيع القضائي لا يتم إلا بموجب صدور حكم رسو المزاد.[2]

المطلب الثاني : صدور حكم رسو المزاد و حالات إعادة بيع العقار

سبق و أن ذكرنا بأن إيقاع البيع على العقار المحجوز يتم عند اعتماد العرض و العطاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية في نفس الجلسة، و فور اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد، و بهذا الإجراء يقع البيع، كما انه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال اجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، وهذا طبقا لنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و بناءا عليه فإننا نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتعرض في الفرع الأول إلى الكيفية التي يصدر فيها حكم رسو المزاد، و نتناول في الفرع الثاني الحالة التي يعاد فيها بيع العقار على ذمة الراسي عليه.

---

[1]- وجدي راغب فهمي، **مبادئ التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (مصر: مكتبة الحرية الحديثة، 1988)، ص: 420-421.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 473.

الفرع الأول : إيقاع البيع و صدور حكم رسو المزاد

كما بينا فإن المزاد يرسو على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان أخر مزاد و يقوم قاضي البيوع باعتماد هذا العرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، و هذا طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يعلن أمام الملا و بصفة رسمية و علنية بجلسة المزايدة، بالثمن الذي رسا به المزاد، وهو الثمن المقدم في العرض الأخير الذي اعتمده قاضي البيوع، كما يعلن بصفة رسمية و علنية على اسم الشخص الذي رسا عليه المزاد، و يقوم أمين الضبط بتسجيل ذلك في محضر رسمي يدون في سجل الجلسة، و هكذا عبر هذه المراحل و الخطوات الإجرائية يتم إيقاع البيع على العقار المحجوز، و يصدر حكم في هذا الشأن يسمى بحكم رسو المزاد .

و بعد صدور حكم رسو للمزاد يتم إخبار الشخص الذي رسا عليه المزاد "مشتري العقار "

بأنه عليه أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة، و هذا طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه النتيجة النهائية التي يهدف إليها الدائنون الحاجزون بغرض استيفاء حقوقهم من ثمن بيع العقار. كما أن لهذا الحكم أهمية بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد الذي يعتبر سند ملكية بالنسبة إليه[1]. و هذا ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه " ... و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية "

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد نصت على انه " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة "

لكن هذا النص لم يحدد و لم يبين ما هي (المصاريف و الرسوم المستحقة)التي يجب أن يدفعها الراسي عليه المزاد ؟ و هل يقصد بها تلك المصاريف المترتبة على إجراءات حجز العقار و إلى غاية بيعه أو يقصد بها المصاريف المترتبة على نقل ملكية العقار ؟ (و هي تشمل

[1]- وجدي راغب فهمي، **المرجع السابق**، ص:428

الرسوم المستحقة للخزينة العمومية و مصاريف إشهار حكم رسو المزاد)، و إذا كان المقصود (بالمصاريف و الرسوم المستحقة) الواردة بنص هذه المادة هي جميع مصاريف التنفيذ فإننا نعتقد بأن هذا النص أي نص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتعارض مع نص المادة 225، وعلى هذا الأساس فإننا نعتقد بأنه يجب التمييز بين نوعين من المصاريف التي تترتب على صدور حكم رسو المزاد وهما :

1-**مصاريف حجز العقار ومصاريف إجراءات البيع:** وهذه المصاريف تبدأ من أول إجراء والمتعلق باستصدار أمر الحجز وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد، فهذه المصاريف يجب أن يتحملها المدين المحجوز عليه، لأنه هو الذي خسر خصومة التنفيذ[1]. قياسا على ما تقضي به المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولأنه هو المتسبب في هذه المصاريف بامتناعه عن الوفاء بالدين اتجاه دائنيه.

2-**المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد:** فهذه المصاريف تشمل الرسوم المقررة قانونا للخزينة العمومية، إضافة إلى مصاريف إشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يجب أن يتحملها مشتري العقار وليس المدين، لأن الراسي عليه المزاد هو المستفيد من نقل ملكية العقار إلى ذمته، وهذه المصاريف وهي عبارة عن رسوم مالية مقررة في التصرفات القانونية الناقلة للملكية ومنها البيوع العقارية سواء كانت قضائية أو رضائية(اختيارية).

وهذا طبقا لأحكام المادة 393 من القانون المدني والتي تنص <<أن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك>>.

الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

أحيانا قد يمتنع الشخص الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن الذي رسا به المزاد في خلال المدة التي قررها القانون من خلال نص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ففي هذه الحالة يجب توجيه اعذار إليه في خلال مدة معينة فإذا امتنع عن دفع ثمن رسو المزاد

[1]- محمد حسنين، التنفيذ القضائي، الطبعة الثانية،(الكويت: مكتبة الفلاح، دون تاريخ)، ص:193

أعيد بيع العقار على ذمته. وعليه فإن الجزاء المترتب على عدم دفع الثمن خلال المهلة والآجال المحددة هو إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد، بشرط أن يتم توجيه اعذار له بأن يقوم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه من جراء رسو المزاد عليه في ميعاد خمسة(5) أيام.[1]

المطلب الثالث: الطبيعية القانونية لحكم رسو المزاد

نتعرض في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وإلى وجوب تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية لمكان وقوع العقار بغرض إشهاره وكذلك إلى الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد. لذا فإننا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، ونتطرق في الفرع الثاني إلى تسجيل حكم رسو المزاد وقيده بالمحافظة العقارية أما في الفرع الثالث فسوف نخصصه للآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد

نتعرض في هذا الفرع إلى المقصود بحكم رسو المزاد؟ وهل هو حكم قضائي أو هو أمر ولائي، أو عقد بيع قضائي؟ وما هو التكييف القانوني لعقد البيع القضائي <<البيع الجبري>>، وما هو شكل حكم رسو المزاد ومشتملاته؟ وهل يجوز الطعن فيه بطرق الطعن الخاصة بالأحكام؟ و إذا كان لا يجوز ذلك فما هي وسيلة التظلم من حكم مرسي المزاد؟

و على هذا الأساس فإننا نتناول هذا الفرع في خمسة(5)عناصر كما يلي:

أولا: المقصود بحكم رسو المزاد

يعرف بأنه ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز، وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي << البيع الجبري>> على الشخص الذي قدم آخر عرض وأعلى عطاء في جلسة المزايدة، ويعتبر حكم مرسي المزاد بأنه خاتمة لسلسة من الإجراءات القانونية، وهو الهدف الذي يصبو إليه كل دائن حاجز بغرض

---

[1]- بداوي عبد العزيز، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص: 132.

استيفاء دينه من ثمن بيع العقار، كما أن هذا الحكم هو سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد أي مشتري العقار. وهو حجة على من كان طرفا في الإجراءات أي حجة على أطرافه، وليس حجة على من لم يكن طرفا فيه، فحجته نسبية كغيره من الأحكام.[1]

ثانيا: طبيعة حكم رسو المزاد (التكييف القانوني لحكم رسو المزاد)

لقد اختلفت الآراء حول طبيعة هذا الحكم، وسنتناول هذه الآراء الفقهية في كل من الجزائر ومصر وفرنسا ولبنان كما يلي:

أ-في الجزائر: يرى الدكتور محمد حسنين بأن حكم مرسي المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة، ويثبت فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع.[2]

ب- في مصر: يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد-ويسمونه حكم إيقاع البيع-حتى وإن كان يصدر في شكل الأحكام وديباجتها، لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق لهذه الكلمة، ولا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها ومن حيث جهة الطعن فيها.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائية بالمعنى الاصطلاحي والقانوني لهذه العبارة، لأن قاضي البيوع الذي يصدر هذا الحكم يتولى مجموعة من الإجراءات القانونية رسمها المشرع يصل في ختامها إلى إيقاع البيع على أحد الأشخاص المشاركين في المزايدة، ومن ثمة يصدر حكمه فورا في هذه الجلسة وهو حكم رسو المزاد.[3]

---

[1]- أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص: 762.

[2]- محمد حسنين، **التنفيذ القضائي**، الطبعة الثانية، (الكويت: مكتبة الفلاح، دون تاريخ،)، ص: 200

[3]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 764.

ويرى البعض بأن حكم رسو المزاد وان كان يصدر بديباجة الأحكام لكنه ليس حكما قضائيا إلا في الصورة والشكل، وطبيعته أنه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار وهو المدين المنفذ عليه وبين مشتري العقار الذي هو الشخص الراسي عليه المزاد.[1]

كما يرى البعض بأن حكم رسو المزاد يعتبر عمل ولائي حتى وإن صدر في شكل الأحكام القضائية لأنه لا يحسم نزاع قضائي ولا يفصل في خصومة، وإنما يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزايدة والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض.[2]

ج-في فرنسا: لقد اعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية (الاختيارية)إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي، لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع قضائي، ولا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه.[3]

د-في لبنان: يرى الفقهاء بأن حكم رسو المزاد –ويسمونه بقرار الحالة-ليس هو بحكم قضائي ، وهو يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية لأنه لا يصدر في خصومة قضائية، ولا يطبق بشأنه مبدأ المواجهة والحضورية، لذا اعتبره البعض بأنه قرار رجائي أي قرار ولائي، واعتبره البعض الآخر بأنه حكم من طبيعة خاصة لأنه يأخذ مظهر وشكل الأحكام لكن في طبيعته هو مجرد محضر للإجراءات التي تمت في جلسة المزايدة، وذهب رأي آخر إلى أن قرار الإحالة هو حكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه يصدر باسم الشعب وتجب تلاوته علانية.[4]

---

[1] - عبد الباسط جميعي، د. آمال الفزايري، **التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر، منشأة المعارف، دون تاريخ)، ص: 215.

[2] - طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف ،1994)، ص:47-48 هامش 2.

[3] - Paule cuche et D. jean Vincent, **Voies d exécution**, 2éme Edition, (paris : 1970), p : 304-306.

[4] - يوسف نجم جبران، **طرق الاحتياط والتنفيذ**، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1981)، ص: 621-622.

ثالثا: التكييف القانوني للبيع القضائي (البيع الجبري):

البيع الجبري هو << قرار يصدر من موظف عام هو المحضر في بيع المنقول أو القاضي في بيع العقار>>. [1]و لقد تعددت أراء الفقهاء واختلفت حول الطبيعة القانونية أو التكييف القانوني للبيع الجبري، ويمكن حصر هذه الآراء والنظريات في اتجاهين اثنين:

الاتجاه الأول: وهو الإتجاه التعاقدي أو التكييف التعاقدي، ويرى أصحاب هذا الاتجاه بأن البيع الجبري هو كالبيع الاختياري، فكلاهما عقد لأنه يتم بتوافق أرادتين، ولتبرير هذه الفكرة (توافق الارادتين) قيلت عدة نظريات لاسيما في الفقه الايطالي[2] أهمها:

- **نظرية كيوفندا:** ويرى هذا الفقيه-وهو فقيه إيطالي-بأن البيع الجبري هو عقد بيع بين الدولة ممثلة في السلطة القضائية وهي طرف بائع في عقد البيع ولا تعتبر نائبا عن المدين المحجوز عليه وإنما خولها القانون القيام بسلطة التصرف أي البيع بالطريق الجبري باعتبارها سلطة عامة، وبين المزايد الذي يتقدم بأحسن عرض.[3]

الاتجاه الثاني: قيلت فيه عدة نظريات نذكر أهمها:

أ-نظرية النيابة القانونية: ويرى أصحاب هذه النظرية بأن البيع الجبري هو بيع بين الموظف القضائي وهو الطرف البائع، وبين مشتري العقار وهو الراسي عليه المزاد. كما قيل بأن الموظف القضائي يعتبر نائبا عن الدائن الحاجز المباشر للإجراءات، وقال البعض الآخر بأن هذا الموظف هو ينوب المدين وليس الدائن، وهذه النيابة هي نيابة قانونية استمدها الموظف القضائي من نصوص القانون.[4]

---

[1]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 483 .

[2]- أحمد مليجي، **التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و أحكام النقض**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص: 722.

[3]- فتحي والي، **المرجع السابق**، ص: 485.

[4]- فتحي والي، **المرجع السابق**، ص: 487-488.

ب-نظرية التوافق بين سلطة الموظف وإرادة المشتري: وفي رأي أصحاب هذه النظرية أن البيع يتم بتوافق سلطة الموظف التي منحها له القانون الذي له صلاحية التصرف في الشيء ابتغاء المصلحة العامة، وبين إرادة الراسي عليه المزاد وهو مشتري العقار.[1]

ويرى أحد فقهاء الإجراءات في مصر بأن البيع الجبري ليس عقدا بل هو عمل سلطة عامة يصدر من موظف أعطاه القانون هذه الصفة، وهو عمل قانوني من جانب واحد يتم بقرار يصدر من الموظف العام، على أنه لا يصدر إلا إذا سبقه عمل قانوني آخر ذو طبيعة مختلفة هو تقديم عطاء في المزاد.[2]

وفي تقديرنا فإن حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري ليس حكما قضائيا بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه لا يفصل في خصومة قضائية ولا يحسم نزاع، حتى وإن صدر في شكل الأحكام القضائية وديباجتها، لذا فإننا نذهب كما ذهب الرأي الراجح في مصر وفرنسا وفي لبنان، إلى أن حكم رسو المزاد هو عقد بيع قضائي يسبقه عمل إجرائي رسمه القانون، وهذا البيع حتى وإن صدر في شكل الحكم القضائي لكن في حقيقته هو قرار (أمر)ولائي، لأن القانون لا يوجب تسببيه، ولا يجوز الطعن فيه بالطرق المعتادة للطعن في الأحكام.[3]

والدليل على أن حكم رسو المزاد هو بيع قضائي (بيع جبري)هو ما تؤكده بعض نصوص القانون المدني التالية:

- ما نصت عليه المادة 69 من القانون المدني الجزائري بأنه<<لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا>>.

[1]أحمد أبو الوفاء، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1991)، ص: 765.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980)، ص: 489.

[3]- أحمد أبو الوفاء، **المرجع السابق**، ص: 766 .

- ما نصت عليه المادة 360 من القانون المدني بأنه <<لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون>> مما يعني أن البيع بموجب المزاد وصدور حكم رسو المزاد بذلك هو عقد بيع قضائي.[1]
- ما نصت عليه المادة 385 من القانون المدني بأنه <<لا ضمان للعيب في البيوع العقارية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد>>.

رابعا: شكل حكم رسو المزاد ومشتملا ته

نتناول هذا العنصر في ثلاث فقرات:

1- شكل حكم رسو المزاد

ذكرنا سابقا بأن حكم رسو المزاد يصدر في شكل الأحكام القضائية وبديباجتها، أي أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية من حيث ديباجتها، فالحكم المرسي للمزاد ما دام أنه يصدر في شكل الأحكام القضائية، يجب أن يتضمن في ديباجته التصدير التالي<< الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -باسم الشعب الجزائري>>ويجب أن يذكر فيه تشكيلة المحكمة (اسم القاضي وأمين الضبط)وتاريخ صدور الحكم، وأسماء وصفات أطراف التنفيذ، ويذكر فيه اسم المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، كما يجب أن يوقع على أصله من قاضي البيوع الذي أصدره و أمين الضبط الذي حضر جلسة المزايدة، كما يتعين تسجيله في سجل فهرس الأحكام لقسم البيوع العقارية.[2]

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، (لبنان، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000)، ص: 393 .

[2]- وقد رأت محكمة الاستئناف بشمال لبنان في حكم لها صادر في:2000/03/02 بأن (قرارا لإحالة يعتبر بطبيعته حكما قضائيا يقتضي أن يحمل توقيع القاضي مصدره و الكاتب وفقا لنص المادة 530 م م وذلك تحت طائلة البطلان)

2-مشتملات حكم رسو المزاد:

نقصد بمشتملات حكم رسو المزاد ما يتضمنه هذا الحكم في مضمونه، و هل يشترط فيه وجوب أن يكون مسببا كباقي الأحكام القضائية أو لا يشترط فيه هذا التسبيب، و إذا لم يشترط أن يكون مسببا فماذا يذكر في مضمونه أي ما هي مشتملاته ؟ فهذا ما سنتعرض له .

فإذا كان القانون قد اوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله و ديباجته في شكل الأحكام القضائية، فإن القانون لا يتطلب و لا يوجب أن يكون هذا الحكم مسببا.[1]

ذلك كونه ليس بحكم قضائي بالمعني الدقيق و الصحيح لهذا المصطلح، فلو كان حكما قضائيا بهذا المعني لوجب تسبيبه، لأنه من النتائج و الآثار المترتبة على الأحكام القضائية هو وجوب تسبيبها، أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تسبيبها .

و إذا كان حكم رسو المزاد لا يسبب فما هي مشتملاته و مضمونه؟

و لقد أجابت نص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على هذا السؤال بقولها: " يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلته لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و إعلان البيع .

2- تعيين و/ أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الاتفاقات العالقة بها إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3 – تحديد الثمن الأساسي للعقار و /أو الحق العيني العقاري المباع

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا

---

[1]- أحمد المليجي، **التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص: 898-899.

6- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد. "

الفرع الثاني : تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية

المقصود بتسجيل حكم رسو المزاد هو قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار، و ذلك بتسجيله في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر 75-74 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و هذا بغرض إشهاره بهذه الهيأة القانونية -المحافظة العقارية- المخولة قانونا بإشهار كل التصرفات الواردة على العقار.

ونتعرض في هذا الفرع إلى ما هو الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد و إشهاره بالمحافظة العقارية؟ وميعاد هذا التسجيل؟ ومن هو الشخص المكلف بتسجيل هذا الحكم و إشهاره ؟ و ماهي الجهة أو المكان الذي يتم فيه تسجيل هذا الحكم؟

لنصل في الأخير إلى ما هي الآثار المترتبة على تسجيل و قيد حكم رسو المزاد؟

كل هذه العناصر نتناولها في أربع فقرات متتالية كما يلي:

أولا: الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وقيده

ذكرنا سابقا أن حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعا قضائيا و بالتالي فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاختيارية و منها وجوب تسجيلها و قيدها بالمحافظة العقارية بغرض إشهارها، ونفس الشيء بالنسبة لحكم رسو المزاد الذي يتعين تسجيله و قيده بالمحافظة العقارية خلال مهلة شهرين من تاريخ صدوره، حتى يكون حجة على الغير.[1]

[1]- مجيد خلفوني، **شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري**، دون طبعة، (الجزائر: دار هومة، 2007)، ص: 158.

و هذا ما نصت عليه المادة 762 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها :" يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال اجل شهرين 02 من تاريخ صدوره" .

ثانيا: المكلف بتسجيل و قيد حكم رسو المزاد

لقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 762 الفقرة الثانية و السابقة الذكر و على الشخص المكلف بتسجيل و إشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية و هو المحضر القضائي.

ويستلخص من النص السالف الذكر بأن المحضر القضائي هو المنوط به (المكلف) القيام بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض إشهاره، و المحضر القضائي يقوم بهذا الإجراء نيابة عن مشتري العقار، و هذه النيابة هي نيابة قانونية منحها له قانون 06-03 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

أما الميعاد الذي حدده القانون في نص المادة 02/792 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية فهو يقدر بشهرين و هذا الميعاد يسري ابتداء من صدور حكم رسو المزاد، فهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يتعين اتخاذ الإجراء خلاله، و إلا ترتب على مخالفته إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.

ثالثا: الجهة أو المكان الذي يتم تسجيل حكم رسو المزاد به

لقد نصت المادة 02/762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن تسجيل حكم رسو المزاد يكون بالمحافظة العقارية التي تم بها تسجيل أمر حجز العقار، و هي المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المباع بالمزاد.

رابعا: أثار تسجيل و قيد حكم رسو المزاد

عندما يقوم المحضر القضائي بتسجيل و قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتسجيل هذا الحكم في السجل العقاري المخصص لهذا الغرض، كما يقوم كذلك بالتأشير بهذا الحكم على هامش سند ملكية المدين المحجوز عليه.[1]

وبهذا الإجراء يعتبر و أن حكم رسو المزاد قد تم إشهاره و يترتب على ذلك اعتبار هذا الحكم قد أصبح سندا للملكية.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

ذكرنا سابق بأن حكم رسو المزاد هو بيع قضائي أي بيع جبري لعقار المدين المحجوز عليه، و هو كالبيع الاختياري تترتب عليه نفس أثار هذا البيع، باستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد باعتباره بيع جبري رسم له القانون إجراءات خاصة به، فالبيع القضائي تترتب عليه التزامات تقع على عاتق الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) و التزامات أخرى تقع على عاتق المدين المحجوز عليه، و أثار أخرى رتبها القانون على البيوع الجبرية و على هذا الأساس فإننا سنقسم هذا الفرع إلى ثلاثة فقرات نتناولها بالترتيب كما يلي:

- الفقرة الأولى: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.
- الفقرة الثانية: تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية.
- الفقرة الثالثة: فسوف نخصصها لالتزامات و حقوق مشتري العقار.

1- نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

يترتب على بيع العقار المحجوز إلى مشتري العقار (الراسي عليه المزاد) و ترسيم هذا البيع بموجب حكم رسو المزاد ثم تسجيل هذا الحكم و قيده بالمحافظة العقارية، أثر هام يتمثل في نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد و عليه فإننا سنتطرق في هذا العنصر إلى نقطتين أساسيتين ألا و هما :

[1]- أنور طلبة، **التنفيذ الجبري ومنازعاته**، دون طبعة، (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2006)، ص: 623.

- الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد.
- أثار نقل الملكية إلى مشتري العقار.

أ- الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد:

ما هي الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد؟ هناك نظريتين قيلت في هذا الشأن ونتعرض لهما بإيجاز وباختصار كما يلي:

- **النظرية الأولى:** نظرية قديمة وهي نظرية القانون الروماني، ومفادها أن الملكية تنتقل إلى مشتري العقار بنفس الأعباء والتكاليف المحملة بها، مثلها مثل البيع الاختياري (ألرضائي) لأن المالك يتلقى الملكية التي اشتراها من المشتري بما لها و ما عليها من تكاليف و أعباء.[1]
- **النظرية الثانية:** وهي نظرية القانون الفرنسي القديم، مفادها أن حكم رسو المزاد ينشئ ملكية جديدة للراسي عليه المزاد (مشتري العقار)، وهذه الملكية الجديدة تكون خالية من كل الأعباء والتكاليف والقيود التي كانت تتحملها الملكية القديمة، وقد استندت هذه النظرية إلى أنه يجب توفير نوع من الاطمئنان للراسي عليه المزاد أي مشتري العقار، وهذا حتى يشارك أكبر عدد ممكن من الأشخاص في المزاد ليباع العقار بأعلى ثمن وأحسن سعر، إضافة إلى ذلك فإن البيع القضائي (البيع الجبري) يتم بشكل علني وعلى مرأى ومسمع كل الناس بسبب علانية الإجراءات، وعلى هذا الأساس فكل شخص له حقوق على العقار محل البيع بالمزاد أن يتدخل في هذه الإجراءات بالطرق التي رسمها له القانون للدفاع عن حقوقه. لكن هذه النظرية قد اندثرت ولم يعد لها وجود في القانون الفرنسي، وكذلك لا وجود لها في القانون المصري، ولا في القانون الجزائري.[2]

ويمكن القول بأن الملكية التي تنتقل إلى الراسي عليه المزاد هي نفس الملكية التي كان يملكها المدين المحجوز عليه، كما أن هذه الملكية تنتقل إليه بنفس الحالة التي كانت عليها الملكية

[1]- طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، دون طبعة، (الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1994)، ص: 540-541.

[2]- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، 1980)، ص: 494-495.

أثناء البيع.[1] وهذا طبقا لنص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا كان العقار المباع مثقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع، انتقلت هذه الحقوق المرتبة على هذا العقار إلى الراسي عليه المزاد.[2] وهذا ما نصت عليه المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2-آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد

من آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد هو تملكه لثمرات و إيرادات العقار من تاريخ صدور حكم رسو المزاد. فثمار العقار وهي الثمار الطبيعية للعقار، وكذلك إيراداته وهي الثمار المدنية (كثمن أو بدل الإيجار)، تكون من نصيب الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) وفي هذا المعنى فقد قررت محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في :1971/02/16 بأنه "...إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم مرسي المزاد، فإن ثمرات العقار وإرادته تكون من حق الراسي عليه المزاد."

ومن أثار انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد، هو تحمله للأعباء المالية التي تترتب على العقار، وكذلك الأخطار التي قد يلحقها هذا العقار بالغير، وذلك من تاريخ انتقال الملكية إليه أي من تاريخ صدور حكم مرسي المزاد.

وتجدر الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد ليست له الحجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية ، وتقتصر حجيته على من كان طرفا فيه.[3]

ثانيا: تطهير العقار المباع

إن الأصل أن الملكية تنتقل إلى مشتري العقار وهي محملة بجملة من الحقوق العينية التبعية كالرهن أو حق الاختصاص أو حق الامتياز، لكن واستثناء من هذه القاعدة فقد نص القانون على

---

[1] - شفيق طعمه وأديب استانبولي، **تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية** ، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، (دون دار نشر، 1994)، ص:157.

[2] - نبيل اسماعيل عمر، **أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة الأولى، (مصر: الدار الجامعية، 1996)، ص: 450.

[3] - حلمي محمد نجار، **أصول التنفيذ**، الطبعة الثانية، (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003)، ص: 544.

و كخلاصة لهذا الفصل نصل إلى أن حكم رسو المزاد يضع حدا لحقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز التي قد يكون محملا بها العقار، وبالتالي تنتقل ملكيته خالصة من هذه الحقوق إلى الراسي عليه المزاد وذلك من لحظة إشهار هذا الحكم الذي ينجر عنه تطهير العقار بقوة القانون من كافة الحقوق العينية المقيدة عليه .

كما أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما بأتم معنى الكلمة، إنما عبارة عن قرار يصدره رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية لما له من سلطة ولائية، وبالتالي يعد محظرا يبين من خلاله إجراءات جلسة البيع وإن كان يصدر بديباجة الأحكام، ومن ثمة فإن حسب رأينا يجوز التظلم منه لأن التظلم يبقى الإجراء الوحيد الذي يمكن بواسطته تصحيح أي خطأ قد يلحق بهذا الحكم .

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، تبــين لنــا أن هذا الحجز يطرح عدة إشكالات قانونية وإجرائية وعملية لأنه و بالرغم من وجود عدة تعديلات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا أن المواد التي تناولت ونظمت أحكام و إجراءات هذا الحجز تبقى غير كافية مقارنة مع التشريعات المقارنة.

حيث أن التشريع الفرنسي خصص 84 مادة في الإجراءات المدنية، والتشــريع المصــري، خصص 57 مادة في قانون المرافعات، والتشريع السوري خصص 65 مادة في قانون أصــول المحاكمات المدنية، بينما اكتفى التشريع الجزائري ب 44 مادة في قانون الإجــراءات المدنيــة والإدارية.

فالهدف إذن من وجود تشريع نصوص قانونية إجرائية تحكم وتنظم إجراءات الحجــز علــى العقار هو حماية المدينين، وذلك بسن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الآجال منحها لهــم القانون، من أجل تمكينهم من استدراك الموقف وذلك بإتاحة فرصة وفسحة كافيــة لهــم للوفــاء بالدين حتى لا تباع عقاراتهم المحجوزة بالمزاد العلني، وفي نفس الوقت حرص القــانون علــى توفير بعض الضمانات حتى لا تباع عقاراتهم المحجوزة بثمن بخس، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فان القانون قد اهتم بتوفير بعض الضمانات للدائنين وذلك مــن أجــل اســتيفاء حقــوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار أو العقارات المحجوزة بالمزاد بأعلى ثمن ممكن.

وبالرغم من المحاسن التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 إلا أننا نقتــرح بأن يتدخل المشرع الجزائري بإجراء بعض التعديلات لتوضيح بعض الأحكام القانونية الإجرائية الغامضة والمبهمة، ولتحديد بعض الأحكام التي جاءت صياغتها عامة ومن دون تحديــد بغيــة تطبيق هذه الأحكام تطبيقا سليما وصحيحا وعادلا.

وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا ساهمنا ولو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية للحجز التنفيذي على العقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاولة منا لتبسيط القواعد الإجرائية للحجز العقاري، للعاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد، وذلــك لأجل خدمة الصالح العام والخاص وتلبية حاجات المتقاضي.

ملخص الدراسة:

لقد تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزايدة العلنية، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم. كما أنه يمكن للدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات والحقوق العقارية العينية من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات مدينه واقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى .

إضافتا إلى أن أهم ما جاء به قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 هو كونه أجاز الحجز على العقار حتى بموجب العقود العرفية ذلك حتى يستفي الدائن دينه من المدين المتعسف و المتقاعس في الوفاء بإلتزامه، من خلال الحجز على عقاره ووضعه تحت يد القضاء و مباشرة باقي الإجراءات لإعداد هذا العقار للبيع بالمزايدة العلنية و التنفيذ عليه .

الكلمات المفتاحية:

الحجز، التنفيذ، العقار، الملكية، المزاد العلني.

قائــمة المـراجع

أولا: المراجع باللغة العربية

1/ المراجع العامة

1. د.أسحق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1990).

2. د.عبد الرزاق أحمد السنهوري:

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث، (الأوصاف، الحوالة، الانقضاء)، الطبعة الثالثة، (بيروت لبنان :منشورات الحلبي الحقوقية، 2000)
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، (عقد البيع).
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، (في التأمينات العينية و الشخصية).

3. د. عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، دون طبعة، (مصر: دار الفكر العربي، دون تاريخ).

4. د. عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الأولى، (مصر: دار الفكر العربي، 1983).

5. أ. مجيد خلفوني:

- شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، دون طبعة، (الجزائر: دار هومة، 2007).

- نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دون طبعة، (الجزائر: دارهومة، 2007).

6. د. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، (مصر: مطابع دار الشعب، 1979).

2/ المراجع المتخصصة

1. د. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ،الطبعة العاشرة، (مصر: منشأة المعارف، 1991).
2. د. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، دون طبعة، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003).
3. د. أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و أحكام النقض، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، دون تاريخ).
4. د. أحمد هندي، أصول التنفيذ، دون طبعة، (مصر: الدار الجامعية، 1993).
5. د. أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، الطبعة الثانية، (مصر: منشأة المعارف، 1971).
6. المستشار أنور طلبة:

- إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، دون طبعة، (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2006).

- التنفيذ الجبري و منازعاته، دون طبعة، (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2006).

7. أ. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دون طبعة، (الجزائر: منشورات بغدادي، 2002).
8. د. حلمي محمد النجار، أصول التنفيذ، الطبعة الثانية، (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2003).
9. الأستاذان. شفيق طعمه و أديب استانبولي، تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية و التجارية، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، (دون دار نشر، 1994).

10. د. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، دون طبعة، (مصر: منشأة المعارف، 1994).

11. د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، الطبعة الأولى، (عمان: دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2006).

12. د. عبد الباسط جميعي و د. أمال الفزايري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، دون طبعة، (الإسكندرية: منشأة المعارف، دون تاريخ).

13.د. عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ و إشكالاته، دون طبعة، (مصر: دار الفكر العربي، 1967-1968).

14 د. فتحي والي:

- التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية و قانون الحجز الإداري، دون طبعة، (دار النهضة العربية، 1980).
- قانون القضاء المدني، دون طبعة، (مصر: دار النهضة العربية، 1986).

15 .د. محمد حسنين، التنفيذ القضائي و حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الثانية، (الكويت: مكتبة الفلاح، 1986).

16.د. محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دون طبعة، (مصر: دار الفكر العربي،).

17.د. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دون طبعة، (الجزائر: دار هومة، 2005).

18.د. نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، (مصر: الدار الجامعية، 1996).

19.د. وجدي راغب فهمي، مبادئ التنفيذ القضائي، دون طبعة، (مصر: مكتبة الحرية الحديثة، 1988).

20.أ. يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط و التنفيذ، الطبعة الثانية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1981).

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1- D. Paul Cuche et D. jean Vincent, voies d'exécution, 2éme édition, (paris : Dalloz, 1970).

2- D. Serge Guinchard et D.Tony Moussa, droit et pratique des voies d'exécution, (paris : dalloz, 2000).

ثالثا: الدوريات

1. المجلة القضائية التي تصدر عن وزارة العدل، العدد الثاني، 1997.
2. المجلة القضائية التي تصدر عن وزارة العدل، العدد الأول، 2003 .

رابعا: المقالات

1. أ. رمول خالد، قاعدة الأثر النسبي، مجلة الموثق، العدد 05، 2002.
2. المستشارة: ليلى زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 02، 1997.

خامسا: المحاضرات

- الأستاذ. بالعياضي جمال، قيد الحجز العقاري بالمحافظات العقارية، مجلس قضاء برج بوعريريج : 2008/03/27.

سادسا: النصوص القانونية

1/ الدستور:

- دستور 1989/02/23.
- التعديل الدستوري لعام 1996(إستفتاء 1969/11/28).

2/ الأوامر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

3/ القوانين:

- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- قانون المالية التكميلي المؤرخ في 1994/08/26 لسنة 1994 .
- قانون رقم 12/98 المؤرخ في 1998/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1999.
- قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

4/المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 1993/11/10 يحدد كيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبينة والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح.
- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

5/ القوانين الأجنبية:

- قانون أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية، الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 بتاريخ 1953/09/28 المعدل.
- قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد، رقم 90 لسنة 1988.
- قانون المرافعات المدنية والتجارية (المصري) رقم 13 لسنة 1986 طبقا لأحدث التعديلات.

الفــهرس

الفهرس: